

УДК 332.8

А.Э. Чулдум

Тувинский государственный университет, г. Кызыл, email: achuldum@mail.ru

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАК ФАКТОР РАЗВИТИЯ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА РЕГИОНА

Ключевые слова: жилищное строительство, человеческий капитал, качество жизни, Республика Тыва

В статье исследуется жилищное строительство в контексте как фактора развития человеческого капитала региона. Обосновано, что уровень развития жилищного строительства напрямую влияет на развитие человеческого капитала посредством его среды обитания. Проведенный сравнительный анализ жилищного строительства России, Сибирского федерального округа (СФО) и Республики Тыва позволило выявить ключевые факторы, влияющие на рост и развитие жилищного строительства региона. На основе математической статистики рассчитаны: прогноз урбанизации населения республики до 2030 г.; обеспеченность населения Республики Тыва жилищными кв. м до 2035 г.

A. E. Chuldum

Tuva State University, Kyzyl, email: achuldum@mail.ru

HOUSING CONSTRUCTION AS A FACTOR OF HUMAN CAPITAL DEVELOPMENT IN THE REGION

Keywords: housing construction, human capital, quality of life, Republic of Tuva.

The article examines housing construction in the context of one of the factors in the development of human capital in the region. It has been substantiated that the level of development of housing construction directly affects the development of human capital through its environment. The comparative analysis of housing construction in Russia, the Siberian Federal District (SFD) and the Republic of Tyva made it possible to identify the key factors influencing the growth and development of housing construction in the region. Based on mathematical statistics, the following have been calculated: forecast of urbanization of the republic's population until 2030; provision of the population of the Republic of Tyva with housing square meters. m until 2035.

Руководствуясь сложившейся еще со времен Т. Шульца и его последователей Г. Беккера понятие «человеческий капитал» до настоящего времени в общем смысле понимается как совокупность знаний, умений, навыков, здоровья и среду обитания как инструментарий интеллектуального и управленческого труда индивида. В рамках данной статьи для нас интересным является среда обитания, которую в узком смысле можно понимать как условия комфортного проживания человека. Заметим, что одним из основных факторов определения качества жизни населения является место проживания человека заканчивая общей социально-экономической, экологической и политическим положением страны.

Огромное значение развитием человеческого капитала имеет жилищное строительство, как один из быстрых и эффективных способов увеличения ВВП. Согласно докладу Аналитического центра при Правительстве Российской

Федерации, в рейтинге регионов по индексу человеческого развития, состоящему из индексов образования, продолжительности жизни и уровня доходов населения, Республика Тыва занимает 85 место в Российской Федерации [1]. Очевидно, что без решения базовой проблемы дефицита жилья и улучшения жилищных условий сложно говорить о стимулировании повышения уровня образования, достижении целей по увеличению ожидаемой продолжительности жизни или повышении доходов населения.

Цель исследования

Определить пути развития жилищного строительства в Республике Тыва, как фактора комфортного проживания индивида.

Материал и методы исследования

В исследовании использовались методы и приемы научного исследования: системный подход; сравнительный многофакторный анализ для выявления про-

блем регионального жилищного строительства; регрессивный анализ определения динамики развития строительства; методы математической статистики для определения прогнозными жилищными квадратными метрами и урбанизации населения региона. В качестве информационной базы использованы данные Росстата и отчет Банка России.

Результаты исследования и их обсуждение

Анализ доли сектора строительства в ВРП Республики Тыва показывает, что в 2014 г. она была на максимуме, после чего начинается ее снижение (рисунок 1, таблица 1).

Динамика совпадает с общим спадом в российской экономике, связанным с валютным кризисом 2014-2015 гг. Как отмечает Банк России, «спад в российской экономике в 2015 г. привел к заметному сокращению количества компаний, занятых жилищным строительством, и укрупнению среднего размера строительной компании» [2].

«Посткризисный период для жилищного строительства остается неоднородным. После роста в 2016 г. суммарная выручка крупных и средних строительных компаний в 2017 г. снова сократилась (на 6,4% к уровню предыдущего года)» [2].

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в республике в 2019 г. составил 11027,9 млн. рублей, или 144,1% к показателю прошлого года (рисунок 2).

Доля Республики Тыва в объеме строительных работ по Сибирскому федеральному округу составляет порядка 1% (последнее место среди регионов округа). При этом с 2015 г. наблюдается тенденция незначительного, но постепенного увеличения доли республики в объеме строительных работ СФО. Так, в 2019 г. доля республики составила 1,3%, заняв предпоследнее место перед Республикой Алтай (1%) (таблица 2).

Основной удельный вес в объеме строительных работ в республике занимает жилищное строительство. Всего в 2019 году введено в действие 974 здания, из них 959 или 98,5% составляют здания жилого назначения. В 2019 г. отмечено наибольшее значение по площади ввода жилых помещений в республике за последние 10 лет (111,9 тыс. кв.м.).

Темпы роста жилищного строительства в Республике Тыва по итогам 2019 г. составили 120,2% к показателю 2018 года, что превышает средний темп роста по СФО (111,9%) и является третьим после Красноярского края (147,7%), Республики Хакасии (131,7%) (рисунок 3).

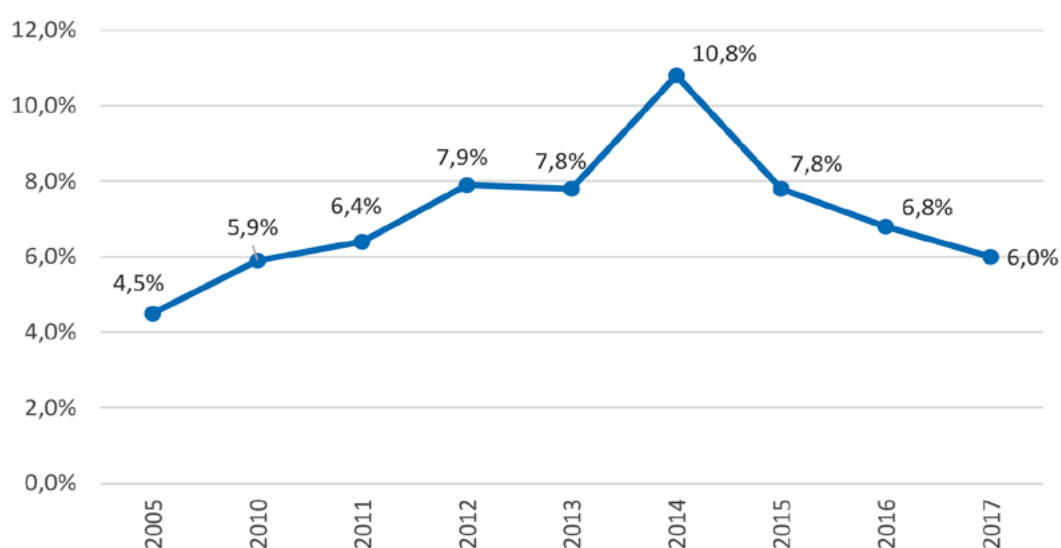


Рис. 1. Доля строительства в региональном ВРП (в текущих основных ценах)

Таблица 1

Доля сектора Строительство в ВРП Республики Тыва

	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Доля сектора Строительство в ВРП	4.5%	5.9%	6.4%	7.9%	7.8%	10.8%	7.8%	6.8%	6.0%	5.8%

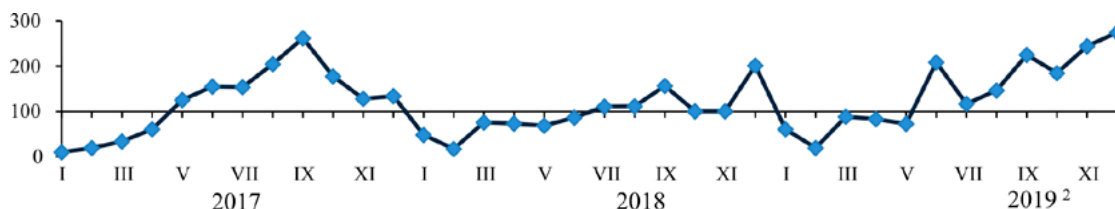


Рис. 2. Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (в процентах к среднемесячному значению 2016 года)

Таблица 2

Сводная характеристика развития строительного рынка республики, 2014-2019 гг.

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Доля в СФО						
– по объему строительных работ*	0.9%	0.7%	0.7%	0.9%	0.9%	1.3%
– по вводу жилья*	1.1%	1.2%	1.3%	1.5%	1.4%	1.5%
Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (в сопоставимых ценах), в % к предыдущему году	126.8%	66.1%	101.9%	122.3%	87.5%	144.1%
Динамика жилищного строительства, в % к предыдущему году	117.5%	117.7%	98.9%	93.7%	92.2%	120.2%
Доля индивидуального жилищного строительства	87.0%	81.0%	76.5%	76.6%	81.1%	72.1%

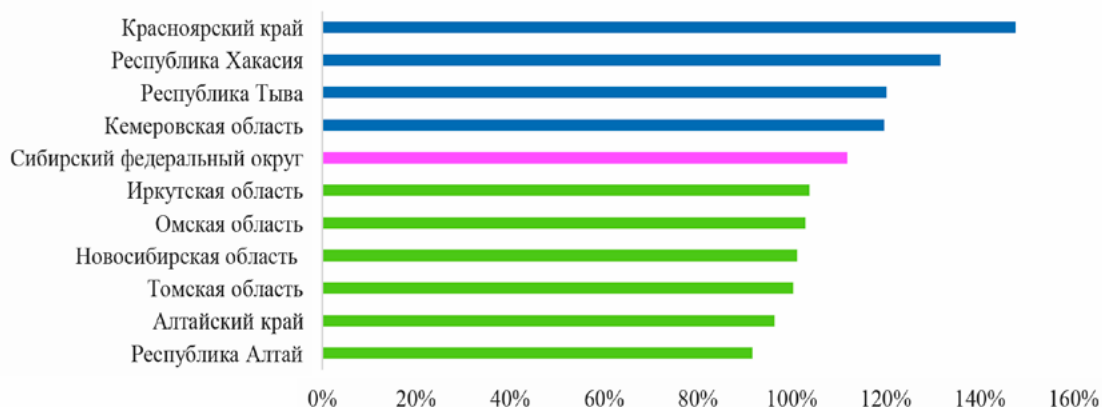


Рис. 3. Динамика жилищного строительства по регионам СФО в 2019 г., в % к 2018

Динамика ввода жилых помещений республики также совпадает с общей динамикой по СФО и стране в целом: эконо-

мический спад в 2014-2017 гг. вследствие валютного кризиса 2014 г. с 2018 г. – тенденция к восстановлению (рисунок 4, 5).

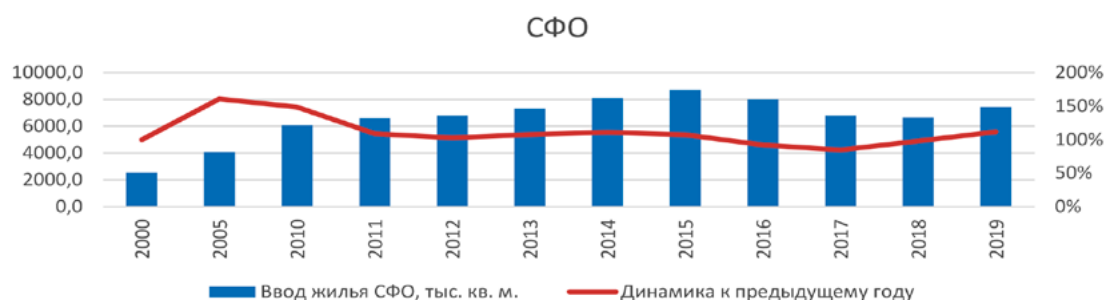


Рис. 4. Ввод жилых площадей в СФО в 2000-2019 гг.



Рис. 5. Ввод жилых площадей в Республике Тыва в 2000-2019 гг.

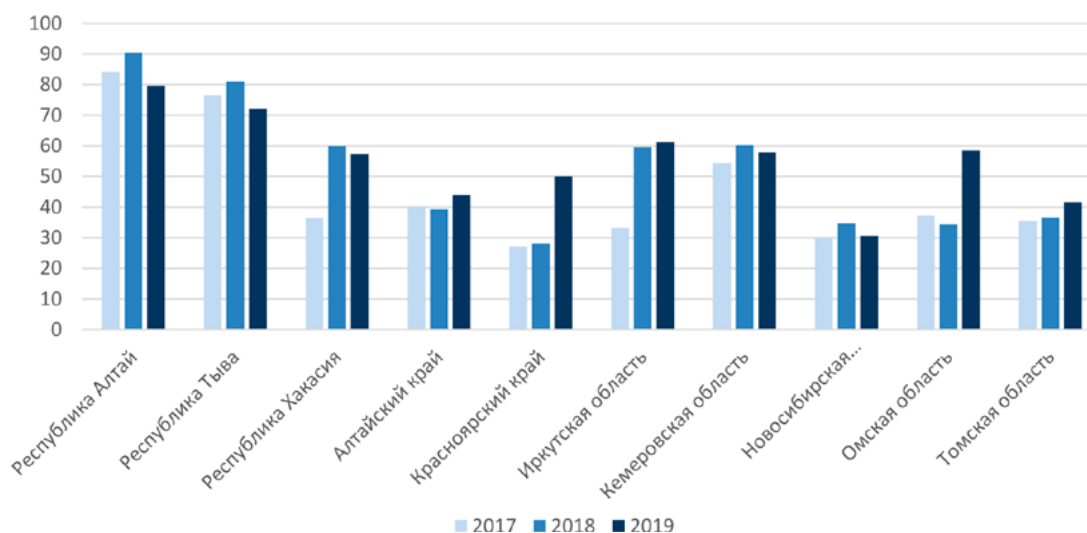


Рис. 6. Удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в общем вводе жилья, в %, 2017-2019 гг. [3]

В то же время при прогнозировании дальнейшего развития отрасли следует иметь в виду, что начавшийся рост прерван глобальной пандемией. По оценкам экспертов, спад глобального реального ВВП в 2020 г. составит $-(4-5)\%$, по ВВП России разброс оценок составляет от $-7,3\%$ (ОЭСР) до $-3,9\%$ (Минэкономики России).

В общем объеме жилищного строительства республики за период 2014-2019 гг. в среднем 80% составляет индивидуальное жилищное строительство [3] (рисунок 6).

При этом согласно предварительным данным Федеральной службы государственной статистики «О жилищном строительстве в январе-сентябре 2020 г.» [3],

доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительства жилья в целом по России составила 52,6%, наибольшие значения – в республиках Алтай, Тыва и Мурманской области (более 90%), в Еврейской автономной области – 100%.

В среднем порядка 70% индивидуального жилого строительства в республике приходится на городскую местность (в 2019 году – 66,9% или 54 тыс. кв.м. из 80.7 тыс. кв.м.) (таблица 3).

При этом в 2019 г. доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, в общей площади жилищного фонда республики, составила 34,9% (по России – под 60%), из них в городах и поселках городского типа – 56,5% (по России – порядка 80%), в сельских населенных пунктах – 3,3% (по России – порядка 30%).

В SWOT-анализе Стратегии социально-экономического развития Республики Тыва до 2030 года, утвержденной постановлением Правительства Республики Тыва от 24 декабря 2018 № 638, одной из ключевых демографических проблем обозначена высокая внутриреспубликанская миграция из села в город и пригородные территории. Между тем можно отметить, что урбанизация является естественным трендом во всем мире, влияющим на социально-экономические процессы как в самих городах, так и в отдельных регионах, и в целых странах.

Согласно отчету ООН Хабитат 2020, демографический тренд в мире, как и в предыдущие десятилетия, – дальнейший рост урбанизации населения. При этом наибольший рост урбанизации ожидается в наименее развитых регионах мира – Восточная Азия, Южная Азия, Африка с наибольшим вкладом Китая, Индии и Нигерии [4]. К 2035 году ожидается, что 62,5% всего населения Земли будет проживать в городах, в том числе в наиболее развитых странах – 85%, страны со средним уровнем дохода (middle-income countries) – 61.5%, страны с низким уровнем дохода – 41.2%.

Россия, несмотря на отнесение к группе стран со средним уровнем доходов согласно классификации Всемирного банка, по уровню урбаниза-

ции населения находится достаточно близко к странам с высоким уровнем доходов. Так, в 2000 г., согласно отчету ООН, в странах с высоким уровнем доходов в среднем 76.8% населения проживало в городе, в Европе – 71.1% [4]. При этом в России доля городского населения на 1 января 2000 г. составила 73.13% (данные Росстат). В то же время за последние 20 лет прирост городского населения России составил всего лишь +1.57%, составив на 1 января 2020 года 74.7% населения.

С учетом тренда урбанизации прогнозируются и формируются стратегии развития целых регионов, при этом эта работа началась давно. Сейчас уже во всем мире речь идет о пространственном развитии городов-комплексов, городов-хабов, «Умных городов». Аналогичный подход обозначен в Стратегии развития жилищного строительства в Российской Федерации до 2025 года, где урбанизация рассматривается как ключевая тенденция постиндустриальной эпохи.

В Республике Тыва доля городского населения на 1 января 2020 года составила 54,3%. По этому показателю республика соответствует наименее развитым странам, и по аналогии с мировым опытом, а также с учетом демографической ситуации, характеризующейся положительным темпом роста, в то время как в целом по России фиксируется убыль населения, можно прогнозировать, что темпы урбанизации в республике будут выше темпов более благополучных российских регионов.

Согласно демографическому прогнозу до 2035 года, опубликованному Федеральной службой государственной статистики, население республики в 2030 составит 347532 чел. Исходя из прогноза, урбанизация в республике будет продолжаться и дальше (рисунок 7).

Очевидно, что при указанных обстоятельствах высокая доля индивидуального жилищного строительства в городской местности стратегически не оправдана.

Одним из основных показателей, характеризующих качество жизни, является показатель обеспеченности квадратными метрами на душу населения.

Таблица 3

Показатели развития жилищного строительства в Республике Тыва 2014-2019гг.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Всего жилищное строительство						
– тыс.кв.м	92.6	109	107.8	101	93.1	111.9
– в % к предыдущему году	117.5%	117.7%	98.9%	93.7%	92.2%	120.2%
– доля жилья, введённого в сельской местности, в % к общей площади введенной жилой площади	24.6%	23.3%	20.7%	25.9%	30.0%	32.2%
Сегмент массовой застройки						
– тыс.кв.м	12	20.7	25.4	23.6	17.6	31.2
– в % к предыдущему году	138%	173%	123%	93%	75%	177%
Индивидуальные жилые дома						
– тыс.кв.м	80.6	88.3	82.4	77.4	75.5	80,7
– в % к предыдущему году	115.0%	109.6%	93.4%	93.9%	97.5%	102,2%
Доля индивидуального строительства во вводе жилья, %	87.0%	81.0%	76.5%	76.6%	81.1%	72.1%
Доля индивидуального строительства, введённого в сельской местности, в % к общей площади введенной ИЖС	23.4%	22.5%	26.3%	26.2%	34.8%	33.2%

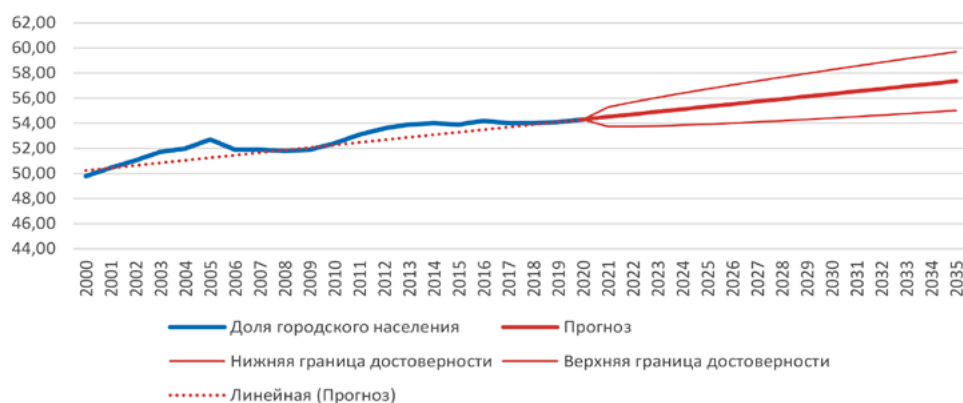


Рис. 7. Прогноз урбанизации населения Республики Тыва до 2035 года

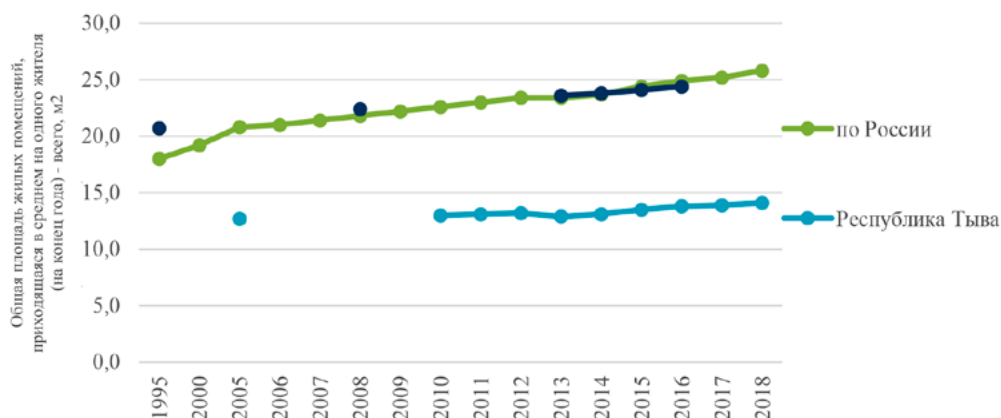


Рис. 8. Динамика обеспеченности жил. кв. м. на душу населения в России, Республике Тыва, районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях в 1995 -2018 гг.

Таблица 4

Динамика обеспеченности жилищными кв. м. на душу населения в 1995 -2018 гг.

№ пп	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года) – всего, м2	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	по России	18.0	19.2	20.8	21.0	21.4	21.8	22.2	22.6	23.0	23.4	23.4	23.7	24.4	24.9	25.2	25.8	26.3
2	СФО								21.7	22	22.3	22.4	22.8	23.3	23.8	24.2	24.6	25.1
3	Районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности			20.7					22.4					23.6	23.8	24.1	24.4	24.8
4	Республика Тыва			12.7					13.0	13.1	13.2	12.9	13.1	13.5	13.8	13.9	14.1	14.2
5	Отношение среднероссийского показателя к показателю по Тыве (расчет автора (строка 1/ строка 3))			1.64					1.74	1.76	1.77	1.81	1.81	1.81	1.80	1.81	1.83	1.85

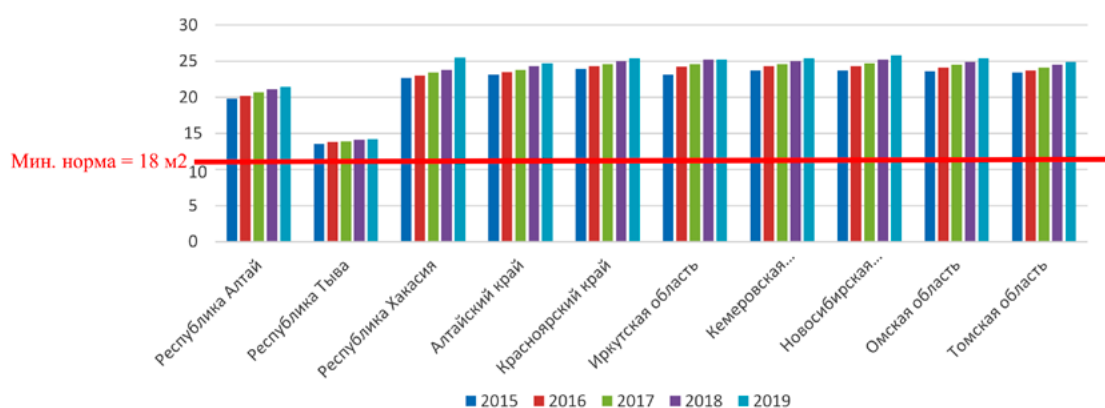


Рис. 9. Динамика обеспеченности жилищными кв. м. в среднем на одного человека, Сибирский федеральный округ, в 2015-2019 гг.

Динамика обеспеченности жилищными квадратными метрами на душу населения в Республике Тыва с 2005 г. по 2019 г. показывает незначительный рост на 11% (с 12,7 кв. м. до 14,2 кв. м.). При этом по обеспеченности жильем в расчете на одного человека Республи-

ка Тыва не только значительно отстает от регионов СФО, но и характеризуется самым низким показателем среди всех регионов России (2019 г.). Более того, расчеты автора показывают увеличивающийся разрыв обеспеченности квадратными метрами на человека в срав-

нении со среднероссийским показателем в динамике: в 2005 г. средний показатель по России превышал показатель по Республике Тыва в 1,64 раз, в 2010 г. – в 1,74 раз, в 2019 г. – уже в 1,85 раза (рисунок 8, таблица 4, рисунок 9).

Приведенная статистика свидетельствует о критической остроте жилищного вопроса в регионе и необходимости принятия мер для развития жилищного строительства и увеличения размера обеспеченности жилищными квадратными метрами на душу населения.

Региональная составляющая национального проекта «Жилье и городская среда» утверждена паспортом Регионального проекта «Жилье» со сроком реализации с 01.10.2018 по 31.12.2024 (таблица 5).

Согласно целевым показателям регионального проекта, за период 2019-2024 гг. запланирован ежегодный ввод

жилых площадей в объеме от 0,112 млн. кв.м. (2019) до 0,153 млн. кв.м. (2024).

Учитывая остроту проблемы низкой обеспеченности жильем, очевидно, что заявленные в региональном проекте целевые ориентиры недостаточны для решения проблемы дефицита жилья.

Расчеты автора показывают, что при среднем варианте Демографического прогноза Росстата по Республике Тыва до 2035 г. (от 03.03.2020) для достижения минимальной нормы обеспеченности жилой площадью на душу населения в 18 кв.м. к 2024 году необходимо ежегодно вводить как минимум 283,0 тыс. кв.м. жилых помещений (таблица 6). При ежегодном вводе общей площади жилых помещений в 147,0 тыс. кв.м. минимальная норма обеспеченности жилыми помещениями на душу населения будет достигнута к 2030 году.

Таблица 5

Целевые показатели Регионального проекта «Жилье»

Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год (Республика Тыва)										
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения (по ОКЕИ)	Базовое значение		Период, год					
			значение	дата	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год	Миллион квадратных метров	0,0000	01.01.2018	0,1120	0,1250	0,1200	0,1330	0,1430	0,1530

Таблица 6

Расчетный жилищный фонд и расчетные объемы ввода жилья на период до 2024 г. для достижения минимальной нормы 18 кв.м. на душу населения

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Население на 1 января, чел.	324,423.0	327,383.0	329,970.0	332,445.0	334,728.0	336,760.0
Жилищный фонд на конец года, тыс. кв.м.	4,646.8					
Целевые показатели ввода жилья, тыс. м2		125.0	120.0	133.0	143.0	153.0
Жилищный фонд на конец года расчетный, при выполнении целевых показателей (рассчитано по формуле: ЖФ предыдущего года + Целевой показатель ввода жилья) при условии отсутствия исключения из жилищного фонда ветхого и аварийного жилья		4,646.9	4,647.1	4,647.2	4,647.3	4,647.5
Расчетный жилищный фонд с учетом минимальной нормы обеспеченности 18 м2	5,839.6	5,892.9	5,939.5	5,984.0	6,025.1	6,061.7
Необходимый минимальный объем ежегодного ввода жилых помещений, тыс. м2		283.0	283.0	283.0	283.0	283.0

Следует иметь в виду, что приведенные расчеты не учитывают долю ветхого и аварийного жилья. По данному показателю Республика Тыва в 2015 году находилась на 2-м месте среди всех регионов России – 17,68% (данные Росстат). Выше находилась Республика Ингушетия с показателем 35,48%. Начиная с 2016 года публикуется только объем аварийного жилья, поэтому проследить динамику изменения не представляет возможным.

Рынок жилой недвижимости, как и любой рынок, подчиняется факторам спроса и предложения. Дефицит предложения на рынке выливается в повышение стоимости товара, в данном случае – рост стоимости квадратных метров жилья.

Среди факторов спроса можно выделить демографические – такие как численность и состав населения, прогноз изменения численности населения, а также тренды миграции населения (урбанизация либо населения выбытие из региона). Кроме того, на спрос влияют экономические факторы: уровень доходов населения, уровень сбережений (инвестиционный спрос), денежно-кредитная политика ЦБ (в части ставок на жилищные кредиты, а также ставок по депозитам – при принятии решения об инвестиционном спросе), государственные программы поддержки жилищного строительства (в части субсидирования населения), в том числе направленные на улучшение демографической ситуации (маткапитал).

Среди факторов предложения девелоперами и застройщиками оцениваются прогнозный объем рынка жилой недвижимости на определенной территории (в том числе в зависимости от демографических трендов) и инвестиционная привлекательность региона (степень рисков). Здесь важное значение имеют наличие отведенных под жилищное строительство территорий, наличие/доступность жилищно-коммунальных коммуникаций, экономические факторы – себестоимость строительства (рынок стройматериалов – доступность строительных материалов, транспортные издержки, наличие квалифицированной рабочей силы), денежно-кредитная политика ЦБ (ставки по кредитам для организаций), государственная по-

литика (налоговая политика, юридическое регулирование отрасли жилищного строительства), уровень инвестиций в основной капитал. В условиях огромной территории Российской Федерации одним из определяющих факторов развития рынка жилищного строительства также являются географические факторы, определяющие как транспортную доступность, так и климат региона (продолжительность строительного сезона).

С целью стимулирования спроса на жилищное строительство в России в настоящее время реализуются различные программы субсидирования ставок по ипотеке («Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Молодая семья» и т.д.), а также предусмотрены различные механизмы софинансирования обязательств. Важным фактором стимулирования спроса на жилье стала программа национального проекта Демография – по поддержке многодетных семей, а также расширение действия программы материнского капитала.

В национальном проекте «Жилье и городская среда» рост объемов жилищного строительства до 120 млн. квадратных метров к 2024 году во многом опирается на значительное увеличение финансирования покупок на первичном рынке за счет ипотеки. Снижение ставки по ипотеке рассматривается как один из инструментов повышения ее доступности.

При этом Банк России в аналитической записке «Ипотека и доступность жилья» отмечает [5], что «рост объемов жилищного строительства нужно рассматривать через призму повышения доступности жилья для граждан, которая определяется, в том числе, уровнем доходов населения и цен на жилье, а также развитием аренды. Именно доступность жилья является первоочередной социально-экономической задачей». Банк отмечает, что ипотека создает дополнительный спрос на жилье, но возможности ипотеки ограничены факторами доступности жилья.

«Слишком низкие ипотечные ставки могут ухудшить показатели доступности жилья из-за роста цен на него в том случае, если спрос, например, в отдельных регионах будет расти быстрее предложения жилья.» [6].

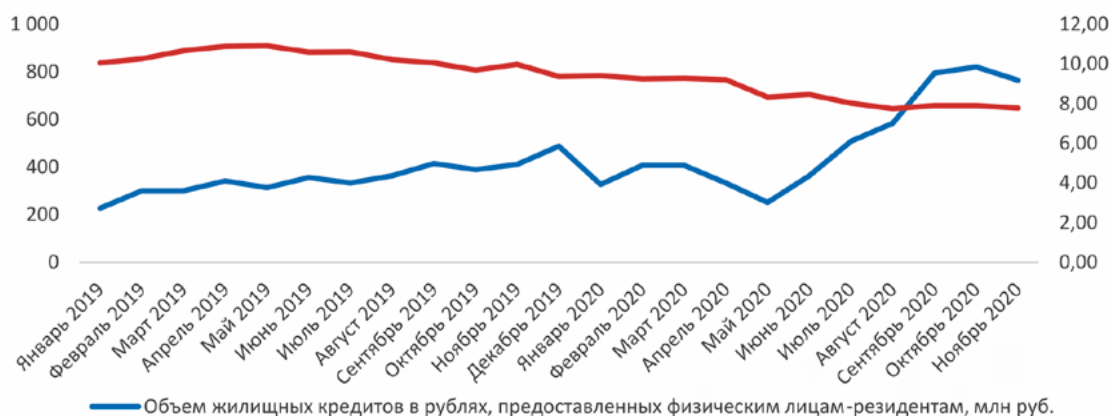


Рис. 10. Объем выданных кредитов в Республике Тыва, млн. руб., и средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях в Республике Тыва, %

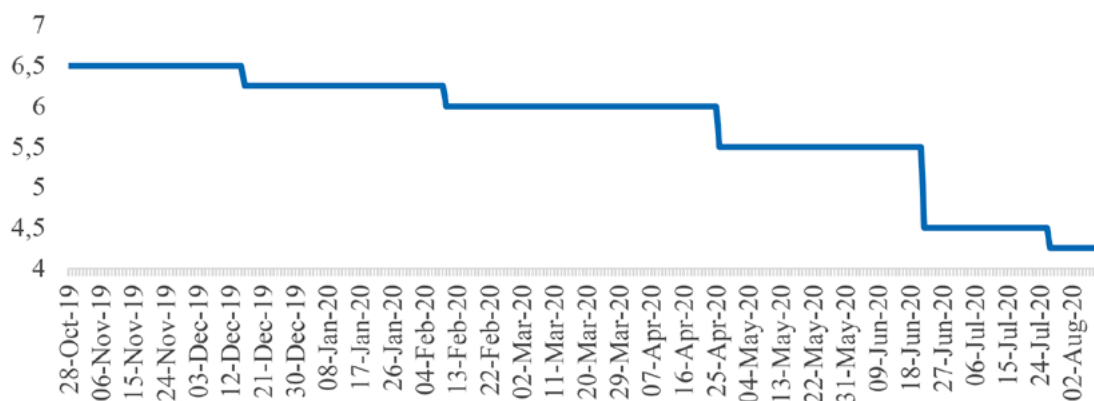


Рис. 11. Ключевая ставка Банка России за период с 28 октября 2019 по август 2020 г.

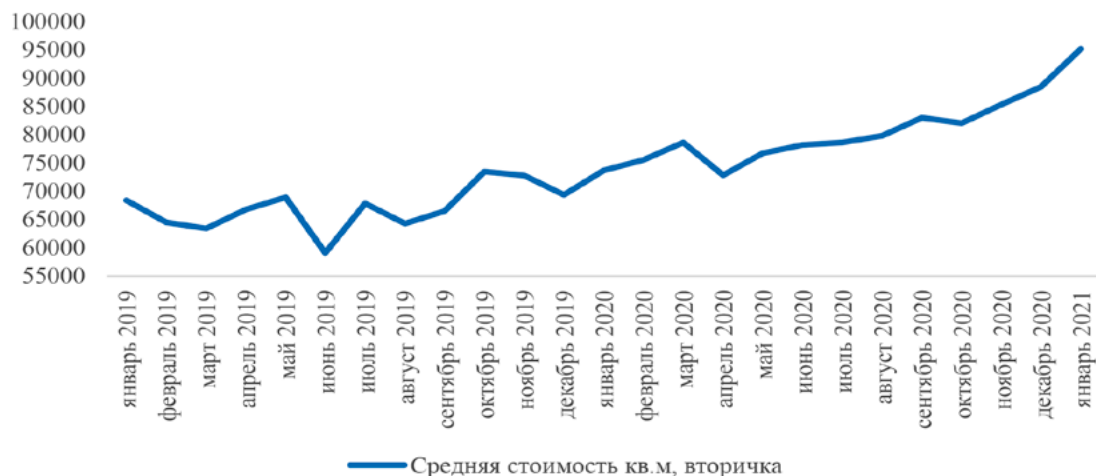


Рис. 12. Средняя стоимость кв.м. вторичного жилья в Республике Тыва в 2019-2020 гг.

Так, например, статистические данные с портала Банка России об объеме жилищных кредитов в рублях, выданных на территории Республики Тыва (помесячный разрез) в 2019-2020 гг., а также данные о средневзвешенной ставке ипо-

теки по Республике Тыва показывают, что снижение ключевой ставки Банка России в течение 2020 года привело к снижению средневзвешенной ставки по ипотеке и подстегнуло спрос на рынке жилья в республике. С мая 2020 года

спрос на жилье начал динамично расти, что отразилось в 3-хкратном увеличении объема выданных ипотечных кредитов к концу года. (251,0 млн. рублей в мае против 820,0 млн. рублей в октябре и 764,0 млн. рублей в ноябре 2020 года) (рисунок 10, 11).

Выводы Банка России подтверждают-ся данными сервиса ДомКлик – сервиса для поиска, продажи, покупки и аренды жилой и коммерческой недвижимости, а также оформления и сопровождения ипотеки Сбера. Сервис позволяет получить онлайн-одобрение ипотеки и объекта недвижимости и провести сделки купли-продажи недвижимости за один визит в офис банка.

Платформа ДомКлик входит в топ-3 площадок недвижимости России, а по количеству объявлений о продаже квартир на вторичном рынке занимает первое место в России. Развитие цифровых платформ и экосистем, продвижение законодательства в области открытых данных и искусственного интеллекта позволяет в настоящее время получить доступ к ранее недоступным большим данным и аналитике, в том числе по ценам на рынке недвижимости республики.

Так, согласно статистике открытых данных портала Domclick.ru, по состоянию на январь 2021 года стоимость кв. м. вторичного жилья составляет в среднем по республике – 93 224 руб., в г. Кызыл – 95 241 руб. (рисунок 12).

При этом среди 83 регионов, по которым представлена статистика, Республика Тыва, беднейший регион с наименьшим уровнем доходов населения (34,1% населения в 2019 г. имеет среднедушевые доходы ниже МРОТ – Росстат) и самой большой долей безработицы, по стоимости жилья на вторичном рынке занимает 9 место, после таких мегаполисов и крупных регионов с сильной экономикой как Москва, Санкт-Петербург, Московская область и других.

Для сравнения стоимость кв.м. жилья на вторичном рынке:

- Новосибирская область – 76 471 руб., 16 место в списке;
- Красноярский край – 67 546 руб., 28 место;
- Республика Алтай – 66 421 руб., 29 место;

– Республика Хакасия – 59 537 руб., 37 место.

Также следует отметить, что в отличие от большинства регионов, по Республике Тыва нет информации о стоимости квадратного метра первички (прочерк), что означает отсутствие сделок по приобретению купли-продажи жилой недвижимости напрямую от частных застройщиков.

Аналогично, официальная информация Росстат о средней стоимости 1 кв. м. общей площади квартир на рынке жилья в республике касается вторичного рынка. Стоимость кв.м. жилья на первичном рынке не установлена. При этом согласно информации Росстат, стоимость 1 кв.м. жилья составила 64183,99 руб. в I-III кварталах 2020 года. Информация за IV квартал не представлена.

Необходимо учитывать, что в условиях Республики Тыва стимулирование спроса на жилье при дефиците жилья несет риски для заемщиков. Например, в аналитическом обзоре Европейской отрасли строительства «Доступность жилья и устойчивость в Европейском Союзе» Прайсвотерхаускоперс отмечает, что в подобных случаях финансовая стабильность экономики может быть поставлена под угрозу «перегревом» цен выше их фактической стоимости и последующим дефолтом заемщиков, взявших обязательства, превышающие их финансовые возможности [7]. Стимулирование спроса в данном случае обусловлено действием федеральных программ, однако региональному руководству необходимо учитывать эти риски при принятии решений, касающихся развития жилищного строительства и инициирования новостроек (например, 30 декабря 2020 в интервью главы региона Тасс упоминается, что он поставил перед своими подчиненными задачу не увлекаться новостройками). Также следует учитывать, что основным фактором поддержания доступности жилья должен стать высокий и устойчивый рост доходов населения, который будет опережать рост цен на жилье.

Выводы

Согласно данным Росстат, среди основных факторов, ограничивающих производственную деятельность, стро-

ительные компании республики называют высокую стоимость материалов, конструкций, изделий (75%), высокий уровень налогов (75% в 1 и 2 кварталах 2019 года, в 3-4 квартале показатель снижается), неблагоприятные погодные условия – 70% организаций, недостаток квалифицированного персонала – 71%. Фактор неплатежеспособности заказчиков называет только 13% организаций, недостаток финансирования указывается 17,27% организаций в 4 квартале 2019 года (для сравнения: в 1 и 2 квартале 2019 года – 3,71% и 4,27% соответственно, рисунок 13).

Следует отметить, что такие факторы, как недостаток материалов, нехватка и изношенность строительных машин и механизмов не называются основными ограничивающими факторами. Так, например, недостаток материалов в качестве ограничивающего отмечают только 2% организаций (среднегодовое значение). Интересно, что данные результаты мониторинга, где непосредственно сами строительные организации выбирают факторы, противоречат информации об острой нехватке стройматериалов, представленной на официальном портале республики. Возможно, причиной является то, что острую нехватку строительных материалов испытывают подрядчики, привлекаемые на строительство крупных объектов, финансируемых из федерального бюджета, доля которых в общей численности организаций (в количественном выражении) мала, а также привлечение компаний,

зарегистрированных в других регионах (например, ООО «Бенконс», место регистрации – г. Москва).

При анализе факторов, влияющих на рост или развитие той или иной отрасли в региональном разрезе необходимо иметь в виду следующее.

Фундаментальной причиной экономического неравенства регионов является концентрация экономической деятельности на территориях, которые обладают конкурентными преимуществами и определяются такими факторами, как обеспеченность природными ресурсами, выгодное географическое положение, агломерационный эффект, уровень человеческого капитала, институциональная среда.

Одной из основных причин невыгодного использования экономического потенциала Республики Тыва является транспортная изолированность региона. Отсутствие железнодорожного сообщения с учетом отсутствия собственного производства строительных материалов напрямую отражается на стоимости строительных материалов.

Кроме того, факторами, ограничивающими возможности развития жилищного строительства, также являются высокая изношенность и недостаточное развитие инженерной инфраструктуры, отсутствие резервных мощностей по электроснабжению, короткая продолжительность строительного сезона ввиду климатических особенностей, низкая инвестиционная и инновационная активность участников рынка.

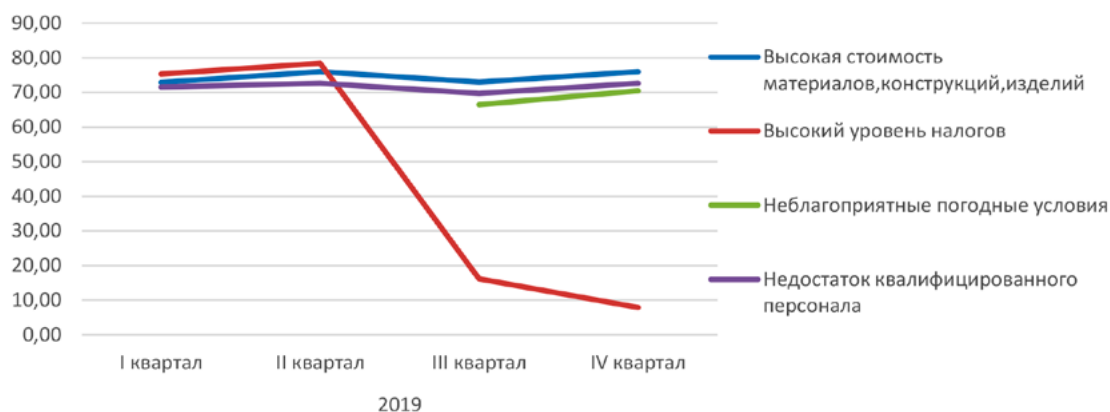


Рис. 13. Факторы, ограничивающие производственную деятельность, Республика Тыва, по данным Росстат за 2019 г.

С учетом урбанизации населения республики необходимо отметить также слабый уровень градостроительного планирования и прогнозирования, пространственного развития, подготовки документации (наличие/обновление генеральных планов, подготовка площадок для строительства). Думается, что отсутствие системного и комплексного подхода к городскому планированию и пространственному развитию в течение предыдущего десятилетия или даже десятилетий, наряду с коррупционной составляющей, в том числе стали причиной таких проблем как самовольное занятие территорий и самовольные застройки, включая территории, не подходящие для застроек (например, постоянно затопливаемые весной территории),

судебные тяжбы граждан, касающихся правоустанавливающих документов на земли, проблемы со срывом выполнения сроков государственных программ переселения граждан, низкого качества построенного жилья (в том числе для детей-сирот), проблема общественного транспорта в городе Кызыле, и многие другие проблемы.

Ввиду современных реалий, а также прямых требований федеральных органов власти необходимо развивать комплексное городское планирование, постоянно изучать мировые и российские практики устойчивого городского развития, а также активизировать работу по привлечению инвесторов/девелоперов, что приведет комфортным условиям проживания конкретного человека.

Библиографический список

1. Доклад о человеческом развитии в Российской Федерации за 2018 год / под ред. С.Н. Бобылева и Л.М. Григорьева. М.: Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации, 2018. 172 с.
2. Ачкасов Ю.К. Жилищное строительство. Аналитическая записка. Октябрь 2019. [Электронный ресурс]. URL: https://www.cbr.ru/content/document/file/84168/analytic_note_20191004_ddkp.pdf (дата обращения: 02.08.2021).
3. Саенко И.А. Жилищные условия населения как результат управления и развития жилой недвижимости в Российской Федерации // Проблемы современной экономики. 2016. № 1 (57). С. 137-140.
4. World Cities Report 2020. The Value of Sustainable Urbanization. UN Habitat. 377 p. [Электронный ресурс]. URL: https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/wcr_2020_report.pdf (дата обращения: 02.08.2021).
5. Игнашева Т.А. Прогнозирование объемов жилищного строительства в Республике Марий Эл // Современное общество и власть. 2017. № 2(12). С. 181-187.
6. Ахметов А. Ипотека и доступность жилья. Аналитическая записка. Март 2020. [Электронный ресурс]. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/107445/analytic_note_20200403_ddkp.pdf (дата обращения: 02.08.2021).
7. European Construction Sector Observatory. Housing affordability and sustainability in the EU. Analytical report. PwC. 2019. 79 p. [Электронный ресурс]. URL: https://www.buildup.eu/sites/default/files/content/ecso_ar_housing_affordability_2019.pdf (дата обращения: 02.08.2021).