

Научная статья

УДК 332.8(571.63)

doi:10.22394/1818-4049-2022-101-4-150-160

## Тенденции развития жилищного строительства в Приморском крае

Галина Валериевна Агафонова<sup>1</sup>, Татьяна Васильевна Мазанкова<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Дальневосточный институт управления – филиал, Хабаровск, Россия

<sup>1</sup> g.v.agafonova@bk.ru

<sup>2</sup> mazankova-tv@ranepa.ru

**Аннотация.** Результаты анализа жилищной сферы Приморского края свидетельствуют о проблемной ситуации, сложившейся в крае: низкая величина общей площади жилья, приходящейся на 1 жителя, высокая доля ветхого и аварийного жилья, низкий удельный вес жилья, оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами и др. Заложенные в региональные программы темпы обеспечения доступным жильем жителей Приморского края исполняются, но являются недостаточными для существенного улучшения ситуации. Применяемые преимущественно экстенсивные меры развития строительной отрасли, основанные на стимулировании спроса на жилье, увеличении государственного финансирования программ жилищного строительства, снижении ставок ипотечных кредитов и др., не дали в настоящее время должного эффекта. По мнению авторов, необходим комплекс интенсивных мер, которые будут направлены на инновационное развитие строительной отрасли.

**Ключевые слова:** жилой фонд, аварийное и ветхое жилье, жилищное строительство, государственные программы, Приморский край

**Для цитирования:** Агафонова Г. В., Мазанкова Т. В. Тенденции развития жилищного строительства в Приморском крае // Власть и управление на Востоке России. 2022. № 4 (101). С. 150–160. <https://doi.org/10.22394/1818-4049-2022-101-4-150-160>

## Trends for development of housing construction in the Primorsk territory

Galina V. Agafonova<sup>1</sup>, Tatyana V. Mazankova<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, the Far-Eastern institute of management – branch of RANEPa, Khabarovsk, Russia

<sup>1</sup> g.v.agafonova@bk.ru

<sup>2</sup> mazankova-tv@ranepa.ru

**Abstract.** The results of analysis of housing sector in the Primorsk territory indicate an unsatisfactory situation. Primorye is characterized by a low total housing area per 1 resident, a lag in housing commissioning from the western and central regions of Russia, high share of dilapidated and emergency housing, low share of housing equipped simultaneously with water supply, drainage, heating, hot water supply, gas, etc. The pace of providing affordable housing for residents of the Primorsk territory laid down in regional programs is being implemented, but it is insufficient to significantly improve the situation. Extensive measures are mainly used: stimulating demand for housing, increasing funding for housing construction programs, reducing mortgage loan rates, implementing the Far-

*Eastern Hectare program, etc. The approaches used to develop the construction industry, based on stimulating demand and financing construction at the expense of the state, do not give the proper effect. In this regard, intensive measures are needed aimed at the innovative development of the construction industry, the use of more modern, economical construction materials, construction technologies, management models for the construction enterprises, etc.*

**Keywords:** *housing stock, emergency and dilapidated housing, housing construction, state programs, the Primorsk territory*

**For citation:** Agafonova G. V., Mazankova T. V. Trends for development of housing construction in the Primorsk territory // Power and Administration in the East of Russia. 2022. No. 4 (101). Pp. 150–160. <https://doi.org/10.22394/1818-4049-2022-1004-150-160>

### **Введение**

Стратегические перспективы развития экономики Приморского края традиционно связывают с выгодным географическим положением в Азиатско-Тихоокеанском регионе (далее – АТР), с наращиванием нересурсного экспорта товаров и услуг, с развитием отраслей экономики Приморского края, с наращиванием экспорта сырьевых товаров из регионов Сибири и Дальнего Востока в страны АТР. Ситуация в экономике Приморского края складывается неоднозначно. С одной стороны, наблюдается увеличение валового внутреннего продукта края, объемов производства продукции сельского хозяйства, оборота розничной торговли и платных услуг, рост среднедушевых денежных доходов населения, рост среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций. С другой стороны, постоянно сокращается среднесписочная численность работников организаций, увеличивается естественная убыль населения, сокращается численность населения, в том числе за счет миграционного оттока.

Рейтинг российских регионов по качеству жизни – 2021 Ria.ru свидетельствует об ухудшении позиции Приморского края: с 41 места край опустился на 43 место среди всех регионов России.<sup>1</sup> Выводы о том, что низкий уро-

вень качества жизни, социальной сферы, коммунальной и транспортной инфраструктуры в условиях сурового климата способствуют оттоку населения из Дальневосточного федерального округа (далее – ДФО), делают многие исследователи, в том числе Е. Б. Олейник, Е. Г. Юрченко, А. П. Захарова [Олейник, Юрченко, Захарова, 2019. С. 18–19]. Качество жизни человека по исследованиям ряда ученых включает комфортные жилищные условия человека [Махиянова, 2018]. Обеспеченность качественным благоустроенным жильем является одним из критериев, свидетельствующем о материальном благосостоянии человека, семьи или отдельных социальных групп. По данным социологического опроса, проведенным ВЦИОМ, 81 процент россиян считают комфортное жилье главным критерием семейного благополучия<sup>2</sup>.

Для Приморского края характерны низкие доступность жилья и оснащенность жилищного фонда всеми видами благоустройства, высокие объемы ветхого и аварийного жилья. Проблема ветхого и аварийного жилья в Приморском крае стоит остро, так как миграционный отток населения данного региона напрямую связан с неудовлетворительными жилищными условиями [Власов, 2017]. Так, согласно опросу, проведенному Мо-

<sup>1</sup> Рейтинг российских регионов по качеству жизни. 2021. URL: [https://ria.ru/20220214/kachestvo\\_zhizni-1772505597.html](https://ria.ru/20220214/kachestvo_zhizni-1772505597.html)

<sup>2</sup> Экономической основой семейного благополучия оказалось жилье // Независимая газета. 2022. URL: [https://www.ng.ru/economics/2021-12-09/4\\_8323\\_problems.html](https://www.ng.ru/economics/2021-12-09/4_8323_problems.html) (дата обращения 31.07.2022).

сковской газетой, одной из основных причин миграционного оттока из Приморского края являются «золотые квадратные метры».<sup>3</sup> Высокая стоимость покупки жилья, высокая стоимость жилищно-коммунальных услуг не компенсируются комфортом проживания. Вместе с неразвитой инфраструктурой и высокими ценами на продукты питания, бытовую технику – все это делает жизнь в Приморском крае непривлекательной. По мнению оппонентов опроса портала Мигрант и ПримаМедиа, привлекательнее купить за ту же сумму денег такое же жилье в Краснодарском крае, в Крыму или на берегу Азовского моря, где и цены на жилищно-коммунальные услуги ниже и лучше климат.<sup>4</sup>

Таким образом, обеспечение населения Приморского края современным доступным жильем, а также ликвидация аварийного и ветхого жилья в Приморье – одна из важнейших задач управления экономикой Приморского края.

В этой связи нами поставлена цель: определить тенденции жилищной сферы в Приморском крае и ее готовность обеспечить ускоренные темпы развития Приморского края.

Задачи исследования: выявить состояние и перспективы развития жилищного строительства Приморского края; проанализировать действующие государственные программы, темпы расселения ветхого и аварийного жилья.

#### **Материалы и методы**

Информационной основой исследования стали данные ВЦИОМ, Росстата, информация из открытых источников и исследования российских ученых.

Для анализа показателей развития жилищной сферы (ввода в действие жилых домов и анализа динамики численности населения и др.) выбран период с 2011 по 2021 гг., что обусловлено, во-первых, доступностью данных в открытых источниках, во-вторых, тем, что к 2009–2010 гг., по мнению ряда ученых, завершился период постсоциалистической транс-

формации экономики, и наступил период стабильности и упорядоченности процессов, устойчивого развития на инновационной основе [Попов, 2018; Мазанкова, 2018].

Для изучения динамики жилищного строительства, ввода в эксплуатацию новых домов, анализа динамики аварийного и ветхого жилья использовались методы статистического анализа, анализа причинно-следственных связей, сравнения и описания.

#### **Результаты**

Развитие строительной отрасли является важным социально-экономическим фактором Российской Федерации, решая давнюю проблему недостатка жилья. Общая площадь жилых помещений в РФ составила в 2021 году 4030,9 млн кв. м. В структуре общей площади жилых помещений в РФ почти три четверти составляют жилые помещения, расположенные в городах и поселках городского типа (далее – ГиПГТ) (табл. 1).

В Приморском крае доля жилых помещений в ГиПГТ выше, чем в среднем по России, и выше, чем в Дальневосточном федеральном округе, и составляет 77,3%, доля жилых помещений, расположенных в сельских населенных пунктах (далее – СНП), составляет 22,7%.

В Приморском крае на 1 жителя в 2021 г. приходилось 24,5 кв. м, в среднем по России – 27,7 кв. м, т. е. показатели Приморского края ниже средних значений по России, однако не ниже установленной нормы.

Результаты анализа динамики ввода и выбытия жилья в Приморском крае в 2021 г. представлены в таблице 2.

Согласно таблице 2, в 2021 году средний показатель выбытия жилого фонда по отношению к вводу нового жилья в эксплуатацию в ДФО составил 37,7%, в Приморском крае – всего 4%. Низкий процент отношения выбытия к вводу жилья может свидетельствовать о высоких темпах ввода нового жилья в эксплуатацию, низкой доли ветхого жилья.

<sup>3</sup> Почему нустеем Дальний Восток? URL: <https://mskgazeta.ru/obshchestvo/primorskie-zhiteli-rasskazali-pochemu-pustee-dal-nij-vostok--9587.html> (дата обращения 29.06.2022)

<sup>4</sup> Куда уезжают люди из Приморья? URL: <https://migrant.ru/shest-banalnyx-prichin-kuda-i-pochemu-lyudi-uezzhayut-iz-primorya/> (дата обращения 29.06.2022).

Таблица 1

**Общая площадь жилых помещений в РФ и в Приморском крае в 2021 году**

| Регион  | Общая площадь жилых помещений |          |         | Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м. |         |       |
|---|-------------------------------|----------|---------|--|---------|-------|
|   | всего                         | в ГиПГТ  | в СНП   | всего  | в ГиПГТ | в СНП |
| Российская Федерация, млн кв. м               | 4030,9                        | 2995,6   | 1 035,4 | 27,7   | 27,5    | 28,2  |
| Дальневосточный федеральный округ, тыс. кв. м | 199158,3                      | 146310,6 | 52847,7 | 24,6   | 24,7    | 24,3  |
| Приморский край, тыс. кв. м                   | 45735,2                       | 35352,9  | 10382,3 | 24,5   | 24,5    | 24,8  |

Источник: Росстат: жилищный фонд по субъектам Российской Федерации. 2022. URL: <https://rosstat.gov.ru/search?q=%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B9+%D1%84%D0%BE%D0%BD%D0%B4+%D0%BF%D0%BE+%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BC> (дата обращения 29.06.2022)

Таблица 2

**Динамика ввода и выбытия жилья в РФ и Приморском крае в 2021 г., тыс. кв. м**

| Регион                            | Ввод, всего | Выбытие, всего | Отношение выбытия к вводу жилья, процент | Ввод в ГиПГТ | Выбытие в ГиПГТ | Ввод в СНП | Выбытие в СНП |
|-----------------------------------|-------------|----------------|--|--------------|-----------------|------------|---------------|
| Российская Федерация              | 125359,4    | 18582,2        | 14,8                                     | 98929,8      | 13809,1         | 26429,6    | 4773,2        |
| Дальневосточный федеральный округ | 3 348,0     | 1263,8         | 37,7                                     | 2 247,1      | 503,2           | 1 101,4    | 760,7         |
| Приморский край                   | 650,2       | 25,9           | 4,0                                      | 531,7        | 16,4            | 118,5      | 9,5           |

Источник: Росстат: Ввод в эксплуатацию зданий жилого назначения по субъектам Российской Федерации. 2022. URL: [https://rosstat.gov.ru/search?q=%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4+%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F+%D0%B2+%D1%8D%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%BB%D1%83%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8E&date\\_from=&content=on&date\\_to=&search\\_by=all&sort=relevance](https://rosstat.gov.ru/search?q=%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4+%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F+%D0%B2+%D1%8D%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%BB%D1%83%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8E&date_from=&content=on&date_to=&search_by=all&sort=relevance) (дата обращения 29.06.2022)

Однако темпы ввода в эксплуатацию нового жилья не соответствуют потребностям Приморского края по замене ветхого и аварийного жилья. Сегодня в состав Приморского края входит 227 населенных пунктов, в которых 13 627 домов и зданий. По официальной статистике, доля ветхого и аварийного жилья на конец 2017 г. составляла от 1,6% до 2,5% или 569,52 тыс. кв. м. Однако, количество жилья с износом зданий от 31 до 65% практически составляет 1/3 всего жилого фонда. Соответственно, с текущими темпами строительства и ввода в эксплуатацию нового жилья, решить вопрос с обеспечением населения ком-

фортным современным жильем не представляется возможным.

Данные Росстата по состоянию на конец 2021 г. (табл. 3) свидетельствуют о низкой оснащенности жилых помещений водой, газом, электроэнергией. И для городского жилья, и для жилья в сельской местности характерна низкая оснащенность такими благами.

Таким образом, очевидно, что вопрос строительства нового жилого фонда и расселения жителей Приморского края стоит остро, так как неудовлетворительное качество жилья в определенной степени способствует миграционному оттоку населения.

Таблица 3

**Оборудование жилищного фонда всеми видами благоустройства в 2021 г., %**

| Удельный вес общей площади жилых помещений   | РФ   | ЦФО  | ДФО  | Приморский край |
|--|------|------|------|-----------------|
| Оборудованной одновременно водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами |      |      |      |                 |
| всего  | 70,5 | 76,2 | 55,4 | 54,5            |
| в ГиПГТ  | 81,3 | 83,0 | 69,9 | 67,1            |
| в СНП  | 39,0 | 45,3 | 15,2 | 11,4            |
| Оборудованной водопроводом   |      |      |      |                 |
| всего  | 85,5 | 88,0 | 71,8 | 78,7            |
| в ГиПГТ  | 92,3 | 92,9 | 84,9 | 87,9            |
| в СНП  | 65,7 | 65,6 | 35,3 | 47,6            |
| Оборудованной водоотведением   |      |      |      |                 |
| всего  | 80,8 | 84,7 | 69,7 | 75,5            |
| в ГиПГТ  | 90,0 | 90,9 | 83,2 | 85,0            |
| в СНП  | 54,0 | 56,7 | 32,4 | 43,2            |
| Оборудованной централизованным отоплением  |      |      |      |                 |
| всего  | 62,0 | 67,7 | 66,3 | 67,1            |
| в ГиПГТ  | 77,5 | 79,2 | 79,8 | 77,6            |
| в СНП  | 17,1 | 15,4 | 29,0 | 31,3            |
| Оборудованной горячим водоснабжением   |      |      |      |                 |
| всего  | 74,0 | 79,8 | 61,4 | 58,4            |
| в ГиПГТ  | 84,6 | 86,8 | 76,0 | 71,5            |
| в СНП  | 43,3 | 48,1 | 21,3 | 13,8            |
| Оборудованной газом (сетевым, сжиженным)   |      |      |      |                 |
| всего  | 65,7 | 69,5 | 22,4 | 4,4             |
| в ГиПГТ  | 62,7 | 65,7 | 23,7 | 3,3             |
| в СНП  | 74,2 | 86,6 | 18,8 | 8,1             |
| Оборудованной напольными электрическими плитами  |      |      |      |                 |
| всего  | 25,6 | 25,7 | 51,6 | 62,8            |
| в ГиПГТ  | 31,7 | 31,0 | 58,5 | 74,5            |
| в СНП  | 7,8  | 1,5  | 32,7 | 22,8            |

Источник: составлено авторами по: <https://rosstat.gov.ru/search> «Благоустройство жилищного фонда по субъектам Российской Федерации».

Для характеристики возможности приобретения жилья населением исследователи используют оценку доступности жилья. Доступность жилья характеризует инвестиционные возможности населения на рынке жилья и является индикатором развития рынка жилья и динамики развития экономических систем [Рабцевич, Уварова, 2020]. Для характеристики доступности рассчитывают индекс доступности жилья ООН-Хабитат (количество лет, необходимых среднестатистическому домохозяйству для покупки жилья: отношение стоимости стандартной квартиры к годовому доходу среднестатистического домохозяйства). Расчеты указанных авторов показывают, что в 79,5% российских регионов значение индекса соответствует величине целевого индикатора, установленного в докумен-

тах программно-целевого управления, при этом Приморский край относится к группе регионов, в которых наблюдается значительное снижение индекса доступности жилья. По расчетам оценка доступности приобретения жилья на основе индекса ООН-Хабитат, проведенных по данным 78 регионов РФ в 2019 г., Приморский край вошел в 4 группу регионов с самым низким рейтинговым показателем доступности жилья (включая первичный, вторичный и арендный рынки жилья). Анализируя среднее значение ввода жилья на 1000 чел. населения и группируя регионы по величине рейтинга доступности жилья, данные авторы приходят к выводу о том, что существует большая зависимость между объемами жилищного строительства в регионах и уровнем доступности жилья на этапах

производства, распределения и потребления жилья. Данный факт определяет необходимость совершенствования государственных механизмов обеспечения доступности жилья и жилищного строительства.

Решить данную проблему быстро и эффективно представляется достаточно сложным, в том числе из-за высокой стоимости строительства в Приморском крае. Со стороны Правительства РФ предпринимаются меры для стабилизации социально-экономической ситуации в регионе, в частности, в области строительства нового жилого фонда, расселения аварийного и ветхого жилья и обеспечения населения качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства. В Приморском крае, как и в других регионах России, в рамках программно-целевого подхода реализуются программы: федеральная целевая программа «Жилище», приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», «Дальневосточный гектар». Используются и другие инструменты: направление материнского капитала на улучшение жилищных условий, предоставление налоговых вычетов при покупке и строительстве жилья [Кормишина, Королева, 2020].

Так, с целью развития Приморского края 30.12.2019 г. было принято Постановление Администрации Приморского края «Об утверждении государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020–2027 годы»<sup>5</sup>. Основные цели программы: обеспечение жителей Приморского края доступным экологичным и безопасным жильем; повышение качества и доступности предоставляемых населению жилищно-коммунальных услуг и обеспечения покрытия потребности спроса на жилые помещения. Задачами данной программы являются: организация поддержки граждан Приморско-

го края в решении жилищных проблем; развитие ипотечного кредитования, механизмов инвестирования строительства в регионе; устойчивое сокращение аварийного и ветхого жилого фонда, непригодного для жилья; обеспечение высоких стандартов качества строительства и поддержание запланированного объема строительства.

Итак, как видно из данной программы, цели и задачи соответствуют потребностям региона. При этом важно оценить, в какой степени строительство по данной программе покрывает потребности жителей Приморского края.

Программа «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020–2027 гг. содержит 9 подпрограмм различного назначения в сфере жилья, строительства и обеспечения граждан Приморского края жильем (табл. 4).

В подпрограмме «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Приморском крае» программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020–2027 гг. содержатся следующие показатели: к 2024 г. планируется расселить не менее 26,093 тыс. кв. м; на данные цели планируется выделить до 2024 г. – 2 788 826,34 тыс. руб.; инвестирование подпрограммы за счет федерального и регионального бюджета на период 2025–2027 гг. в программе пока не запланировано. По данной подпрограмме планируется расселение ветхого и аварийного жилья, признанного таковым до 2017 г. В Постановлении Администрации Приморского края № 217-па от 9 апреля 2019 г. «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Приморском крае» на 2019–2023 годы» представлены объемы аварийного и ветхого жилья на конец 2017 г. – от 1,6 до 2,5% жилого фонда Приморского края, что составляет

<sup>5</sup> Постановление Администрации Приморского края от 30 декабря 2019 года N 945-па «Об утверждении государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020–2027 годы. URL: <https://docs.cntd.ru/document/561711364> (дата обращения 20.05.2022)

Таблица 4

**Структура и ожидаемые результаты Программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020–2027 годы<sup>5</sup>**

| Наименование подпрограммы  | Краткая характеристика ожидаемого результата  |
|--|---|
| 1. Обеспечение жильем отдельных категорий граждан Приморского края   | Обеспечение благоустроенным жильем отдельных категорий граждан, установленных федеральным законодательством и законом Приморского края  |
| 2. Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края  | В результате реализации мероприятия будут созданы условия для жилищного строительства. Увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн квадратных метров год  |
| 3. Обеспечение жильем молодых семей Приморского края   | Предоставление государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям Приморского края, признанным в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий  |
| 4. Повышение сейсмоустойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения   | Повышение уровня сейсмической безопасности на сейсмоактивных территориях Приморского края, население которых находится в условиях совокупного (комплексного) сейсмического риска недопустимого уровня   |
| 5. Обеспечение жильем помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей | Выдача не менее 170 сертификатов детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, обеспечение благоустроенным жильем по окончании срока пребывания в образовательных организациях, учреждениях социального обслуживания населения   |
| 6. Создание условий для обеспечения качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства Приморского края  | Осуществление капитальных вложений на проектирование и (или) строительство, реконструкцию, модернизацию, капитальный ремонт объектов водопроводно-канализационного хозяйства; строительство и реконструкцию (модернизацию) объектов питьевого водоснабжения; ремонт фасадов многоквартирных домов и т. д. |
| 7. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Приморском крае   | Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда с расселением к 31.12.2024 не менее 102,81 тыс. кв. м аварийного жилищного фонда, расселением не менее 5,71 тыс. человек.  |
| 8. Доступная ипотека   | Предоставление отдельным категориям граждан ипотечных жилищных займов со сниженной процентной ставкой   |
| 9. Обеспечение реализации государственной программы  | Обеспечение функционирования государственной жилищной инспекции Приморского края, обеспечение функционирования инспекции регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края и др.   |

по самым скромным подсчетам 569,52 тыс. квадратных метров, однако, реальная цифра может быть выше в два раза официальной.<sup>6</sup> При этом по программе переселения из аварийного и ветхого жилья к 2024 г. планируется расселить не менее 26,093 тыс. кв. м, что значительно меньше фактического аварийного и ветхого жилья (569,52 тыс. кв. м). Темпы расселения также недостаточные. Таким образом, темпы устаревания жилого фонда Приморского края существенно опережают темпы ввода нового жилья в эксплуатацию и темпы расселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

Следует отметить, что согласно запланированным мероприятиям программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на 2020–2027 гг., значительная доля жилья будет выделена под ипотечное кредитование, некоторая доля будет предоставлена молодым семьям, и незначительная часть жилья будет подготовлена под расселение ветхого и аварийного жилья.

Если рассчитать объем запланированного расселения ветхого и аварийного жилья в 2020 г. в объеме 26 039 кв. м в соотношении с введенным в эксплуатацию жилым фондом 2021 г. в объеме 650,2 тыс. кв. м, то объем расселения по программе составит всего 4% за 7 лет или 0,57% за 1 год. Если же рассчитать долю расселенного ветхого и аварийного жилья из общего фонда ветхого и аварийного жилья, то процент расселения составит:  $26\ 039 / 45735200 * 100\% = 0,06\%$ . При таких темпах аварийное и ветхое жилье будет расселяться долгие годы, а за время расселения уже признанного аварийным и ветхим жилья имеющееся жилье обветшает и также будет признано аварийным и ветхим. В конечном счете, проблема не решится, а лишь усугубится с течением времени.

Итак, согласно проведенному исследованию,

можно утверждать, что для решения существующих проблем одних только предложенных в программе мероприятий недостаточно. Проблема обеспеченности жильем в Приморье стоит остро [Волинчук, Шек, 2018. С. 84] и влияет на все процессы (политические, экономические, демографические), происходящие в крае. Требуется более радикальные инновационные методы, которые позволили бы осуществлять строительство качественно, быстро и недорого, чтобы удовлетворить спрос всех групп населения на новое жилье и для того, чтобы быстро обновить жилой фонд Приморского края, привлекать инвестиции в строительство и развивать социально-экономические связи Приморского края. По результатам исследования Кочевой Е. В., Анепкиной А. А. [Кочева, Анепкина, 2016. С. 354] на объем ввода жилья в Приморском крае наибольшее воздействие оказывает уровень ВРП на душу населения и стоимость 1 кв. м жилья.

#### **Выводы**

Характеризуя ситуацию в жилищной сфере Приморского края, можно отметить, что для региона по сравнению с ДФО и РФ в целом характерны более высокая доля жилья, расположенного в городах и поселках городского типа, более низкая величина общей площади жилья, приходящаяся в расчете на 1 жителя. Показатель «отношение выбытия к вводу жилья» составляет всего 4%, что более, чем в 9 раз ниже, чем в ДФО и в более, чем в 3 раза ниже, чем в РФ в целом.

Объем ввода в действие жилых домов в расчете на 1000 чел. населения в крае увеличивается и с 2019 г. превышает показатель в среднем по ДФО, но значительно отстает от показателей в центральных регионах России. Сравнивая показатели ввода жилья и объемы ветхого, аварийного жилья и жилья с износом до 65 процентов, можно сделать вывод о недостаточности ввода нового жилья. Кроме этого, как отмечается в работе ряда исследователей

---

<sup>6</sup> Постановление Администрации Приморского края № 217-па «Об утверждении региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Приморском крае» на 2019 - 2023 годы» от 9 апреля 2019 года. URL: <https://docs.cntd.ru/document/553236235> (дата обращения 29.06.2022)

[Крутских, 2020; Кожевников, 2019], объемы ветхого и аварийного жилья в регионах могут быть занижены и не отражать реальной ситуации ввиду искажения статистики на уровне региональных и местных властей.

Для исправления ситуации в крае разрабатываются программы обеспечения граждан доступным жильем и качественными услугами, программы переселения из аварийного жилищного фонда. Итоги реализации программ обеспечения доступным жильем жителей Приморского края показывают исполнение намеченных плановых показателей, при этом плановые показатели пока носят недостаточный характер. В этой связи необходимы ускоренные темпы модернизации существующего жилищного фонда и наращивание темпов нового строительства.

Существующие подходы развития строительной отрасли основаны на финансировании строительства в основном населением и дальнейшее развитие строительного рынка возможно также за счет ипотечного кредитования. Но данный инструмент в практике Приморского края реализуется не совсем так, как изначально планировалось. Моделируя и прогнозируя объемы ипотечного кредитования и рассматривая возможные пути увеличения строительства в Приморском крае, Олейник Е.Б., Юрченко Е.Г., Захарова А.П. отметили увеличение количества ипотечных сделок для приобретения жилья за пределами Приморского края [Олейник, Юрченко, Захарова, 2019], то есть, используя инструмент ипотечного кредитования население

предпочитает приобретать жилье не в Приморье, а в других регионах страны. Ограниченность инструмента ипотечного кредитования отмечается и в работе Кормишиной Л. А, Королевой Л. П. [Кормишина, Королева, 2020. С. 14], где авторы отмечают, что ипотечное кредитование играет значительную роль в повышении миграционной привлекательности регионов, но при этом недостаточную для решения проблемы уменьшения численности населения в них.

Возможны экстенсивные и интенсивные пути развития жилищного строительства. Экстенсивные связаны с мерами стимулирования спроса на жилье, увеличением финансирования программ жилищного строительства, снижением ставок ипотечных кредитов, реализацией программы «Дальневосточный гектар», созданием новых строительных компаний и т. д. Как показывает практика, экстенсивных мер недостаточно, чтобы выправить ситуацию в жилищной сфере края. Необходим комплекс интенсивных мер, которые будут направлены на инновационное развитие строительной отрасли, использование более современных, экономических строительных материалов, технологий строительства, моделей управления строительными предприятиями и т. д.

Развитие жилищного строительства на инновационной основе, системное решение других социальных, экономических и экологических проблем края приведет к сохранению и росту численности населения Приморского края и устойчивому развитию региональной экономики.

#### **Список источников:**

1. Власов С. А. Ликвидация аварийного и ветхого жилья как важный фактор повышения качества жизни населения Приморского края // Издательство Грамота. 2017. № 1 (75). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/likvidatsiya-avariynogo-i-vethogo-zhilya-kak-vazhnyy-faktor-povysheniya-kachestva-zhizni-naseleniya-primorskogo-kraja> (дата обращения 20.05.2022).

2. Волынчук Я. А., Шек Е. В. Государственная политика в области жилищного строительства как фактор социально-экономической стабильности и развития региона (на примере Приморского края) // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2018. Т. 7. № 1 (22). С. 81–85. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_32848343\\_69361550.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_32848343_69361550.pdf) (дата обращения 20.05.2022).

3. Кожевников С. А. Жилищная проблема в современной России и пути ее решения в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» // Вестник Челябинского госу-

дарственного университета. 2019. №11 (433). С. 71–81.

4. Кормишкина Л. А., Королева Л. П. Влияние мер государственной поддержки улучшения жилищных условий на сокращение немонетарной бедности в России // Научный журнал НИУ ИТМО. 2020. №2. С. 11–22. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_43936427\\_18483865.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_43936427_18483865.pdf) (дата обращения 20.05.2022).

5. Кочева Е. В., Анепкина А. А. Экономико-математическое моделирование факторов, оказывающих влияние на развитие строительной отрасли в Приморском крае // Образование и наука в современных условиях. 2016. № 1 (6). С. 351–354. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_25730564\\_62293221.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_25730564_62293221.pdf) дата обращения 20.05.2022).

6. Крутских Е. Н. Проблемы ветхого и аварийного жилья и пути их решения // Дневник науки. 2020. № 6 (42), С. 39. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=43130212> (дата обращения 20.05.2022).

7. Мазанкова Т. В. Трансформация рынка общественного питания в пореформенный период российского общества // Власть и управление на Востоке России. 2018. № 4 (85). С. 100–110. URL: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_36915534\\_87932565.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_36915534_87932565.pdf) (дата обращения 20.05.2022).

8. Махиянова А. В. Жилье как показатель качества жизни и социально-экономического положения населения // Электронный экономический вестник Татарстана. 2018. № 3. С. 45–49. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41867748> (дата обращения 20.05.2022).

9. Олейник Е. Б., Юрченко Е. Г., Захарова А. П. Ипотечный жилищный кредит как фактор повышения миграционной привлекательности Дальневосточного региона // Азиатско-тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2019. Т. 21. № 4. С. 15–29. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_42642765\\_65608346.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_42642765_65608346.pdf) (дата обращения 20.05.2022).

10. Попов Д. А. Дальневосточный ритейл: этапы и процессы постсоциалистической трансформации // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2018. № 1. С. 24–36.

11. Рабцевич О. В. Уварова А. А. Доступность жилья в регионах России: анализ и интегральная оценка // Экономика строительства и природопользования. 2020. № 4 (77). С. 39–49. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=45618866> (дата обращения 20.05.2022)

### References:

1. Vlasov S. A. (2017) Liquidation of emergency and dilapidated housing as an important factor in improving the quality of life of the population of Primorsky Region *Izdatelstvo Gramota* [Gramota Publishing House]. No. 1 (75). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/likvidatsiya-avariynogo-i-vethogo-zhilya-kak-vazhnyy-faktor-povysheniya-kachestva-zhizni-naseleniya-primorskogo-kрая> (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

2. Volynchuk Ya. A., Shek E. V. (2018) State policy in the field of housing construction as a factor of socio-economic stability and development of the region (on the example of Primorsky Region) *Azimut nauchnih issledovaniy: ecanomika i upravlenie* [Azimut of scientific research: economics and management]. Vol. 7. No. 1 (22): 81–85. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_32848343\\_69361550.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_32848343_69361550.pdf) (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

3. Kozhevnikov S. A. (2019) Housing problem in modern Russia and ways to solve it within the framework of the national project «Housing and urban environment» *Vestnik Chelyabinskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of Chelyabinsk State University]. No. 11 (433): 71–81. (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

4. Kormishkina L. A., Koroleva L. P. (2020) The impact of measures of state support for improving housing conditions on reducing non-monetary poverty in Russia *Nauchnyy jurnal NIU ITMO* [Scientific Journal of ITMO Research Institute]. No. 2: 11–22. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_43936427\\_18483865.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_43936427_18483865.pdf) (accessed 20.05.2022).

(In Russ.)

5. Kocheva E. V., Anepkina A. A. (2016) Economic and mathematical modeling of factors influencing the development of the construction industry in Primorsky Region *Obrazovanie i nauka v sovremennih usloviyah* [Education and science in modern conditions]. No. 1 (6): 351–354. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_25730564\\_62293221.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_25730564_62293221.pdf) (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

6. Krutskikh E. N. (2020) Problems of dilapidated and dilapidated housing and ways to solve them *Dnevnik nauki* [Diary of Science]. No. 6 (42): 39. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=43130212> (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

7. Mazankova T. V. (2018) Transformation of the catering market in the post-reform period of Russian society *Vlast i upravlenie na Vostoke Rossii* [Power and management in the East of Russia]. No. 4 (85): 100–110. URL: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_36915534\\_87932565.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_36915534_87932565.pdf) (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

8. Makhyanova A. V. (2018) Housing as an indicator of the quality of life and socioeconomic status of the population *Elektronniy ekonomicheskiy vestnik Tatarstana* [Electronic Economic Bulletin of Tatarstan]. No. 3. FROM 45–49 URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41867748> (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

9. Oleinik E. B., Yurchenko E. G., Zakharova A. P. (2019) Mortgage housing loan as a factor of increasing the migration attractiveness of the Far Eastern region *Aziatsko-tihookeanskiy region: ekonomika, politika, parvo* [Asia-Pacific region: economics, politics, law]. Vol. 21. No. 4: 15–29. [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_42642765\\_65608346.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_42642765_65608346.pdf) (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

10. Popov D. A. (2018) Far Eastern retail: stages and processes of post-socialist transformation *Vestnik Khabarovskogo gosudarstvennogo universiteta ekonomiki i pravo* [Bulletin of the Khabarovsk State University of Economics and Law]. No.1: 24–36. (In Russ.)

11. Rabtsevich O. V., Uvarova A. A. (2020) Housing affordability in the regions of Russia: analysis and integral assessment *Ekonomika stroitelstva i prirodopolzovania* [Economics of construction and environmental management]. No. 4 (77): 39–49. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=45618866> (accessed 20.05.2022) (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 30.09.2022; одобрена после рецензирования 24.10.2022; принята к публикации 28.10.2022.

The article was submitted 30.09.2022; approved after reviewing 24.10.2022; accepted for publication 28.10.2022.

#### **Информация об авторе**

Г. В. Агафонова – аспирант, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Дальневосточный институт управления – филиал.

Т. В. Мазанкова – кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и государственного управления, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Дальневосточный институт управления – филиал.

#### **Information about the author**

G. V. Agafonova – graduate student, The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, the Far-Eastern institute of management – branch of RANEPА;

T. V. Mazankova – Candidate of Economics, Associate Professor, the chair of management and public administration, The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, the Far-Eastern institute of management – branch of RANEPА.