

Экономика строительства и операций с недвижимостью

ХАБИБРАХМАНОВА РЕЗЕДА РИНАТОВНА —

*к.э.н., доцент кафедры государственного и муниципального управления
Казанского (Приволжского) федерального университета,
г. Казань, Россия
E-mail: rezedarinatovna@gmail.com*

ГЛЕБОВА ИРИНА СТАНИСЛАВОВНА —

*к.э.н., зав. кафедры государственного и муниципального управления
Казанского (Приволжского) федерального университета,
г. Казань, Россия
E-mail: gle-irina@yandex.ru*

DOI:10.26726/1812-7096-2024-1-72-88

АНАЛИЗ ВЗАИМОСВЯЗИ УРОВНЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ И РЕЙТИНГА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: В данной статье рассматриваются вопросы содержания и оценки жилищной политики регионов Российской Федерации. Обосновывается методика исследования. На основе расчета индекса доступности жилья с учетом расходов домохозяйства на уровне прожиточного минимума определяется уровень доступности жилья в регионах. Выдвигаются гипотезы о взаимосвязи уровня доступности жилья и социально-экономического положения регионов. На основе расчетных данных и сопоставительного анализа регионы распределяются по квадрантам, демонстрирующим разные варианты пересечений уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов России. По результатам распределения регионов по указанным квадрантам, делается вывод о подтверждении или опровержении выдвинутых гипотез и наличии взаимосвязи между исследуемыми параметрами. Даются рекомендации регионам по основным направлениям совершенствования жилищной политики.

Ключевые слова: региональная жилищная политика, оценка доступности жилья в регионах, методики оценки доступности жилья, социально-экономическое положение региона

KHABIBRAKHMANOVA REZEDA RINATOVNA

*Ph.D. in Economics, Associate Professor of the Department of Public and
Municipal Administration of Kazan (Volga Region) Federal University,
Kazan, Russia,
e-mail: rezedarinatovna@gmail.com*

GLEBOVA IRINA STANISLAVOVNA

*Ph.D. in Economics, Head of the Department of Public and
Municipal Administration of Kazan (Volga Region) Federal University,
Kazan, Russia,
e-mail: gle-irina@yandex.ru*

ANALYSIS OF THE INTERRELATION OF THE LEVEL OF HOUSING AFFORDABILITY AND THE RATING OF SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE REGIONS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Abstract: *This article examines the issues of the content and assessment of housing policy in the regions of the Russian Federation. The research methodology is substantiated. Based on the calculation of the housing affordability index, taking into account household expenses at the subsistence level, the level of housing affordability in the regions is determined. Hypotheses are put forward about the relationship between the level of housing affordability and the socio-economic situation of the regions. Based on the calculated data and comparative analysis, the regions are divided into quadrants that demonstrate different variants of intersections between the level of housing affordability and the rating of the socio-economic situation of the regions of Russia. Based on the results of the distribution of regions in these quadrants, it is concluded that the hypotheses proposed are confirmed or refuted and that there is a relationship between the studied parameters. Recommendations are given to the regions on the main areas of improvement of housing policy.*

Keywords: *regional housing policy, assessment of housing affordability in regions, methods for assessing housing affordability, socio-economic situation of the region*

1. Введение

Реализация жилищной политики в настоящее время может рассматриваться в качестве важнейшей части как социальной, так и экономической политики страны. С одной стороны, удовлетворенность жилищных потребностей ведет к росту качества жизни, с другой, процесс его удовлетворения сопряжен с функционированием и развитием различных отраслей экономики.

Несмотря на значимость жилищной политики для человека и общества в целом, нормативное закрепление данного понятия отсутствует. Исследователи вопросов жилищной сферы и реализации жилищной политики выдвигают свои варианты определений. Так, Н.А. Гаттунен при определении данного понятия делает акцент на обеспечении граждан Российской Федерации качественным жильем [2, с.73]. Н.В. Климанова определяет жилищную политику как работу государства, организаций регионального самоуправления, нацеленную на постройку жилых комнат, предоставление квартирных помещений [5, с.66]. Основным смысл определения жилищной политики К.Ю. Прокофьева заключается в изучении деятельности органов власти, направленной на обеспечение реализации конституционного права всех граждан на жилище [9, с.54].

На наш взгляд, целесообразно выделить широкое и узкое понимание содержания жилищной политики. В широком значении жилищная политика должна исходить из закрепленных в Жилищном кодексе РФ полномочий органов власти в данной сфере. В этой связи под жилищной политикой в широком смысле мы будем понимать реализацию органами государственной власти системы мер по управлению жилищной сферой, созданию эффективных механизмов повышения доступности жилья, регулированию социально-экономических отношений субъектов рынка жилья. В узком смысле - деятельность органов государственной власти, направленную на обеспечение граждан качественным и доступным жильем. В рамках данного исследования мы будем придерживаться понимания жилищной политики в узком смысле.

Одним из способов определения эффективности проводимой жилищной политики является оценка доступности жилья в регионах. Проблемам доступности жилья и особенностям развития региональных жилищных рынков посвящены исследования многих российских ученых. Критерии доступности жилья для населения России изучены в работе Леоновой Л.Б. Автор отмечает, что доступность жилья – многофакторная категория, характеризующая политику государства в жилищной сфере, однако главным фактором является стоимость [6, с.50].

Разные методики оценки доступности жилья изучались и развивались Г.М. Стерником и С.Г. Стерником [23, с.358-366]. Фонд «Институт экономики города» ежегодно готовит отчет о доступности жилья в России [4]. Различные методики оценки доступности жилья представлены в работе О.В. Рабцевича и А.А. Уварова [21, с. 40].

На наш взгляд, интересным, актуальным и малоизученным является на сегодняшний день анализ различных закономерностей и взаимосвязей между доступностью жилья и социально-экономическим развитием регионов в целом. Интересно было бы ответить на вопрос: «Влияет ли уровень социально-экономического положения региона на уровень доступности жилья и предопределяет ли содержание жилищной политики? Далее представим логику дальнейшего исследования.

2.1 Методика исследования

В целях проведения исследования по выявлению закономерностей и взаимосвязей между социально-экономическим положением региона и уровнем доступности жилья в нем, нами были сформулированы несколько гипотез:

- 1) чем выше уровень социально-экономического положения региона, тем доступнее жилье в данном регионе;
- 2) чем ниже уровень социально-экономического положения региона, тем жилье недоступнее в данном регионе;
- 3) среднему уровню социально-экономического положения региона соответствует средний уровень доступности жилья.

Для проверки гипотез с целью их подтверждения или опровержения, был выстроен следующий алгоритм исследования:

1. Изучение различных методик оценки доступности жилья и выбор одной из них для расчета индекса доступности жилья по 85 регионам Российской Федерации.
2. Сбор статистических данных для расчета индекса доступности жилья с 2018-2023 года, осуществление самих расчетов.
3. Нахождение среднего значения индекса доступности жилья региона за изучаемый период.
4. Сбор данных по рейтингу социально-экономического положения регионов России, формируемому рейтинговым агентством РИА Рейтинг за 2018-2023 года, а также расчет среднего значения места региона за исследуемый период.
5. Сопоставление средних значений рейтинга социально-экономического развития региона и уровня доступности жилья в регионе, определенного исходя из среднего значения индекса за исследуемый период. Выявление закономерностей и взаимосвязей.

Для оценки доступности жилья была выбрана методика, учитывающая расходы домохозяйства из трех человек на уровне прожиточного минимума [4, с.5; 13, с.40]:

$$\text{МИДЖ} = \frac{(C * 54)}{(\text{Дсд} * 3 * 12 - P * 3 * 12)},$$

где:

- С - стоимость 1 кв.м жилья, руб.;
- Дсд - среднедушевой ежемесячный доход, руб.;
- Р - размер прожиточного минимума, руб.;
- 54 - площадь условной квартиры, кв.м;
- 3 - число членов домохозяйства, чел.;
- 12 - количество месяцев в году.

Индекс показывает количество лет, необходимых человеку со среднестатистическим уровнем дохода, для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, при условии, что все доходы домохозяйства будут направлены на эти цели. Уровень доступности жилья определяется исходя из значения полученных индексов. Жилье считается доступным, если для его накопления требуется меньше трех лет. Жилье считается умеренно доступным при значениях индекса от 3 до 4 лет. Покупка жилья существенно осложнена при значениях индекса от 4 до 5 лет. Жилье существенно недоступно, если значение индекса больше 5 лет.

Основным этапом исследования, после проведения всех расчетов, является сопоставление средних значений рейтинга социально-экономического развития региона и уровня доступности жилья в регионе с целью подтверждения или опровержения выдвинутых гипотез. Логика сопоставления различных вариантов пересечений, представлена в таблице 1.

В квадрантах, отмеченных зеленым цветом, выдвинутые гипотезы будут подтверждаться. В остальных квадрантах, отмеченных серым цветом, гипотезы подтверждаться не будут.

Рассмотрим возможные характеристики полученных квадрантов.

Во-первых, попадание регионов в квадранты, находящиеся в правом верхнем углу таблицы, где рейтинг регионов высокий и выше среднего, а жилье либо недоступно, либо приобретение его осложнено, может свидетельствовать о высокой привлекательности территории для проживания. В этой связи спрос на жилье может быть высоким, вызывая существенный рост стоимости жилья. В то время как средний доход граждан может лишь незначительно отличаться

от среднероссийского уровня или среднего уровня по федеральному округу. В таких регионах необходимо усилить меры жилищной политики, направленные на поддержание спроса на жилье и предложение жилья, а также скоординировать эти меры с градостроительной и миграционной политикой.

Во-вторых, если регион попадает в квадрант, где рейтинг региона средний, а жилье существенно недоступно, то это свидетельствует о существенных диспропорциях между доходами населения и ценами на жилье. Необходимо принимать меры по повышению доходов населения, поддерживать предложение жилья.

В-третьих, если регион попадает в квадранты, находящиеся в нижнем левом углу таблицы, где рейтинг регионов ниже среднего и низкий, а жилье либо доступно, либо умеренно доступно, то это может свидетельствовать о не совсем благоприятных условиях проживания. Спрос на жилье может быть низкий, как и цены на него. Однако при этом уровень доходов может быть средний по федеральному округу или значительно выше. В таких регионах необходимо усилить меры по комплексному развитию территорий, повышению комфортности проживания в них.

Таблица 1

Логика сопоставления различных вариантов пересечений уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов России

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)	Рейтинг региона высокий – жилье доступно (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона высокий – жилье умеренно доступно (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона высокий – приобретение жилья осложнено (гипотеза не подтверждается)	Рейтинг региона высокий – жилье недоступно (гипотеза не подтверждается)
Выше среднего (16-30 место)	Рейтинг региона выше среднего - жилье доступно (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона выше среднего – жилье умеренно доступно (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона выше среднего – приобретение жилья осложнено (гипотеза не подтверждается)	Рейтинг региона выше среднего – жилье недоступно (гипотеза не подтверждается)
Средний рейтинг (31-55)	Рейтинг региона средний - жилье доступно (гипотеза не подтверждается)	Рейтинг региона средний – жилье умеренно доступно (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона средний – приобретение жилья осложнено (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона средний – жилье недоступно (гипотеза не подтверждается)
Ниже среднего (56-70)	Рейтинг региона ниже среднего - жилье доступно (гипотеза не подтверждается)	Рейтинг региона ниже среднего - жилье умеренно доступно (гипотеза не подтверждается)	Рейтинг региона ниже среднего - приобретение жилья осложнено (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона ниже среднего - жилье недоступно (гипотеза подтверждается)
Низкий рейтинг (71-85)	Рейтинг региона низкий - жилье доступно (гипотеза не подтверждается)	Рейтинг региона низкий - жилье умеренно доступно (гипотеза не подтверждается)	Рейтинг региона низкий - приобретение жилья осложнено (гипотеза подтверждается)	Рейтинг региона низкий - жилье недоступно (гипотеза подтверждается)

В-четвертых, если регион попадает в квадрант, где его рейтинг средний, а жилье доступно, то, скорее всего, это может свидетельствовать о низких ценах на жилье на фоне среднего уровня дохода. Может происходить отток населения в более развитые территории - «центры притяжения». В таких регионах необходимо выявить и развить уникальные особенности территории, развивать имидж региона, качественно продумать стратегию его развития.

В-пятых, если регион попадает в квадранты, где гипотеза подтверждается, однако рейтинг региона ниже среднего или низкий, а жилье существенно недоступно или приобретение его осложнено, то можно говорить о «стагнирующем» положении. В таких регионах необходимо усилить меры по комплексному социально-экономическому развитию территории, найти уникальность региона, продумать стратегию его развития.

В-шестых, если регион попадает в квадранты, где его рейтинг средний, а жилье умеренно доступно либо приобретение его осложнено, то гипотеза подтверждается. Для повышения

доступности жилья, в таком случае, необходимы меры по поддержанию спроса на жилье и повышению предложение жилья.

Если регион попадает в квадранты, где его рейтинг высокий или выше среднего, а жилье доступно или умеренно доступно, то можно назвать его «процветающим» или регионом со сбалансированным развитием.

2.2 Результаты исследования.

Для более полного анализа и интерпретации распределения регионов по различным квадрантам, нами были определены рейтинги регионов по среднедушевым ежемесячным доходам и средней цене 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья за период с 2018 года по 2023 год. Далее, значения этих рейтингов были усреднены - найдено среднее арифметическое за исследуемый период.

Рассмотрим таблицу 2 с сопоставительным анализом уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Центрального федерального округа.

Таблица 2
Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга
социально-экономического положения регионов Центрального федерального округа

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)		Московская область		Город федерального значения Москва
Выше среднего (16-30 место)		Белгородская область Воронежская область Липецкая область	Калужская область	Тульская область
Средний рейтинг (31-55)		Брянская область Курская область Тамбовская область	Владимирская область Рязанская область Тверская область Ярославская область	
Ниже среднего (56-70)		Орловская область Смоленская область	Ивановская область Костромская область	
Низкий рейтинг (71-85)				

Из 18 регионов Центрального федерального округа (далее - ЦФО) 13 регионов попали в квадранты, где гипотеза подтверждается, что составляет 72%. Лишь 28% регионов – попали в серые квадранты. Среди них: город федерального значения Москва, Калужская, Тульская, Орловская и Смоленская области.

Причем, последние два региона находятся в квадранте с низким рейтингом и умеренно доступным жильем, что свидетельствует о низких ценах на жилье и таком же спросе, возможно, из-за оттока населения. Предположение об оттоке населения подтверждается данными государственной статистики по миграции населения. Например, в Орловской области наблюдается отрицательный миграционный прирост: в 2018 году – (-3140) чел., в 2019 году – (-2744) чел., в 2020 – (-2263) чел., в 2021 – (-2423) чел., в 2022 – (-2612) человек [7]. В Смоленской области – аналогично, наблюдается ежегодный отток населения: в 2018 году – (-3498) чел., в 2019 году – (-2058) чел., в 2020 году – (-642) чел., в 2021 году – (-1958) чел., в 2022 году – (-2283) человек [7].

В остальных трех регионах ситуация иная. Город федерального значения Москва является абсолютным центром притяжения, что подтверждается и занимаемым квадрантом, и миграционным приростом: в 2018 году прибыло 86094 чел., в 2019 году – (+48406) чел., в 2020 году – (+9371) чел., в 2021 году – (+16685) чел., в 2022 году – (+80173) человек [7]. В Калужской области также с 2020 года наблюдается положительный миграционный прирост, что повышает спрос на жилье, в том числе инвестиционный.

Уровень социально-экономического положения Тульской области высокий, при этом самое высокое значение было в 2023 году – 13 место из 85. Среднее место в рейтинге за исследуемый период – 26. Однако, жилье оказалось недоступным. При этом в регионе наблюдается ежегодный отток населения. В 2018 году – (-5948) чел., в 2019 году – (-3470) чел., в 2020 году – (-1328) чел., в 2021 году – (-2058) чел., в 2022 году – (-3152) человек [7]. Также наблюдается относительно невысокий уровень среднего дохода (11 место среди регионов ЦФО) и достаточно высокая средняя стоимость квадратного метра жилья – третье значение после г. Москвы и Московской области. Положение в этом квадранте может быть обусловлено наличием и развитием оборонной промышленности. Оборонный комплекс представлен ГУП «Конструкторское бюро приборостроения», Тульским оружейным заводом, ПО «Туламашзавод» и Тульским патронным заводом [11].

Далее проведем сопоставительный анализ уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Северо-Западного федерального округа (см. Таблиц 3).

Таблица 3
Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга
социально-экономического положения регионов Северо-Западного федерального округа

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)			г. Санкт-Петербург Ленинградская область	
Выше среднего (16-30 место)		Вологодская область		
Средний рейтинг (31-55)	Мурманская область	Республика Коми	Архангельская область Новгородская область	Калининградская область
Ниже среднего (56-70)	Ненецкий авт. округ		Республика Карелия	
Низкий рейтинг (71-85)			Псковская область	

Из 11 регионов Северо-Западного федерального округа 6 регионов попали в квадранты, где гипотеза подтверждается, что составляет 55%. Однако 46% регионов – попали в серые квадранты – это город федерального значения Санкт-Петербург, Ленинградская область, Калининградская область, Мурманская область и Ненецкий автономный округ.

Для города федерального значения Санкт-Петербург и Ленинградской области характеристика причин отклонения от выдвинутых гипотез, описанная в таблице 1, подтверждается. В Санкт-Петербурге при высоких доходах населения относительно других регионов федерального округа, цены за 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья также одни из самых высоких. Среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 2 и 11 соответственно. Однако, регион является центром притяжения населения. Миграционный прирост положительный. В 2018 году – (+21034) чел., в 2019 году – (+20023) чел., в 2020 году – (+1026) чел., в 2021 году – (+7904) чел., в 2022 году – (+1700) человек [7]. Ленинградская область занимает срединное положение и по доходам населения (среднее место в рейтинге – 6), и по цене за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке в своем федеральном округе (среднее место в рейтинге – 7). Регион является привлекательным для переезда – миграционный прирост за исследуемый период положительный [7].

Калининградская область попала в квадрант, где предположительно, существует существенная диспропорция между доходами населения и ценами на жилье. Данное положение подтверждается. Среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 9 и 8 соответственно среди 11 регионов. Т.е. наблюдаются низкий уровень дохода и высокий уровень цен относительно других регионов

федерального округа. Однако, кроме этого, в регионе зафиксирован значительный миграционный прирост. В 2018 году – (+5960) чел., в 2019 году – (+7483) чел., в 2020 году – (+8147) чел., в 2021 году – (+9979) чел., в 2022 году – (+4357) человек [7]. В этой связи спрос на жилье может вырасти, вызывая существенный рост стоимости жилья.

Мурманская область и Ненецкий автономный округ попали в квадранты, свидетельствующие о не совсем благоприятных условиях проживания. Спрос на жилье может быть низким, как и цены на него. Однако при этом уровень доходов населения средний по федеральному округу или значительно выше. Данная характеристика подтверждается. Так, в Ненецком автономном округе среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 1 и 9 соответственно среди 11 регионов. В 2022 и 2023 годах среднемесячный доход населения превышал стоимость 1 кв.м. жилья на вторичном рынке (103062 руб и 108089 руб. и 81343 руб. и 93381 руб. соответственно) [3]. Миграционный прирост в регионе отрицательный, однако несущественный [7].

В Мурманской области цены на жилье находятся на среднем уровне относительно других регионов федерального округа, в то время как доходы населения относительно выше среднего уровня в федеральном округе. Так, среднее место Мурманской области в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 3 и 6 соответственно среди 11 регионов. Однако, миграционный прирост в области отрицательный. В 2018 году – (-4406) чел., в 2019 году – (-6086) чел., в 2020 году – (-3993) чел., в 2021 году – (-4082) чел., в 2022 году – (-3365) человек [7].

Далее проведем сопоставительный анализ уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Южного федерального округа (Таблица 4).

Таблица 4
Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга
социально-экономического положения регионов Южного федерального округа

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)		Ростовская область	Краснодарский край	
Выше среднего (16-30 место)			Волгоградская область	
Средний рейтинг (31-55)			Астраханская область	Республика Крым
Ниже среднего (56-70)		Республика Адыгея		г.Севастополь
Низкий рейтинг (71-85)				Республика Калмыкия

Из 8 регионов Южного федерального округа 4 региона попали в квадранты, где гипотеза подтверждается, что составляет 50% от общего числа регионов, и в 50% регионов гипотеза не подтвердилась. Это Краснодарский край, Волгоградская область, Республика Крым, Республика Адыгея.

Первые два региона попали в квадранты, характеризующиеся высокой привлекательностью территории для проживания. В этой связи спрос на жилье может быть высоким, вызывая существенный рост стоимости жилья. В то время как средний доход граждан может лишь незначительно отличаться от среднероссийского уровня. Для Краснодарского края данные положения подтверждаются. Среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке жилья – 1 и 7 соответственно среди 8 регионов, т.е. доходы населения выше, чем в других регионах федерального округа и цены на жилье также высокие. Привлекательность региона для переезда подтверждается положительным миграционным приростом. Так, в 2018 году – (+36505) чел., в

2019 году – (+19164) чел., в 2020 году – (+21438) чел., в 2021 году – (+23021) чел., в 2022 году – (+8614) человек [7].

В Волгоградской области ситуация немного иная. Доходы населения низкие относительно других регионов федерального округа - среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения – 6-ое из 8-ми. Стоимость жилья, однако, тоже относительно ниже, чем во многих других регионах Южного федерального округа - среднее место региона в рейтинге по показателю цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке - 3-ье из 8-ми. Миграционный прирост в Волгоградской области отрицательный в течение всего исследуемого периода. Так, в 2018 году – (-4115) чел., в 2019 году – (-7431) чел., в 2020 году – (-2596) чел., в 2021 году – (-4024) чел., в 2022 году – (-4714) человек [7]. Ситуация в Волгоградской области похожа на ситуацию в Тульской области Центрального федерального округа. Положение в данном квадранте определяется именно высоким экономическим развитием региона. Преобладающее развитие получили химическая, нефтехимическая («Каустик», «Химпром», «Волгохимнефть»), топливная, нефтеперерабатывающая, металлургическая (ВМЗ «Красный октябрь») промышленности [19].

Республика Крым попала в квадрант, где рейтинг региона средний, а жилье существенно недоступно, что свидетельствует о существенных диспропорциях между доходами населения и ценами на жилье. Данное положение подтверждается. Среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 7 и 7 соответственно из возможных 8-ми. Т.е. уровень доходов населения низкий, а цены на жилье выше, чем в других регионах Южного федерального округа. При этом до 2022 года миграционный прирост был положительным, еще больше повышая спрос на жилье и цены на него. Так, в 2018 году – (+1630) чел., в 2019 году – (+3172) чел., в 2020 году – (+4055) чел., в 2021 году – (+1413) чел., в 2022 году – (-2639) человек [7].

Республика Адыгея попала в квадрант, где рейтинг регионов ниже среднего, а жилье либо доступно, либо умеренно доступно. Это может свидетельствовать о не совсем благоприятных условиях проживания. Спрос на жилье может быть низкий, как и цены на него. Однако, при этом, уровень доходов может находиться на среднем уровне по федеральному округу или быть значительно выше. Данное предположение подтверждается в части, касающейся соотношения стоимости жилья и доходов населения. Среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 3 и 4 соответственно из 8-ми. Т.е. доходы населения выше, чем в других регионах федерального округа, а цены на жилье находятся на среднем уровне. Однако предположение, что такое соотношение происходит из-за неблагоприятных условий проживания, не оправдывается. Миграционный прирост в регионе положительный за весь исследуемый период. Так, в 2018 году – (+1635) чел., в 2019 году – (+4375) чел., в 2020 году – (+2365) чел., в 2021 году – (+4394) чел., в 2022 году – (+3359) человек [7]. Если бы мы брали значения индекса доступности жилья не в усредненном виде (за последние 6 лет), а за каждый год отдельно, то в 2022 году значение индекса было равно 5, а в 2023 году – 4,7. Приобретение жилья было бы осложнено. В таком случае, гипотеза бы подтвердилась. Если в последующие годы продолжится приток населения в регион, а доходы населения не вырастут, то и по усредненным значениям индекса доступности жилья регион попадет в зеленый квадрант, с рейтингом социально-экономического положения «ниже среднего» и «осложненным» доступом приобретения жилья.

Далее проведем сопоставительный анализ уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Северо-Кавказского федерального округа (Таблица 5).

В Северо-Кавказском федеральном округе гипотеза подтвердилась на 100%, все 7 регионов федерального округа попали в зеленые квадранты. Однако, регионы оказались аутсайдерами как по уровню социально-экономического положения, так и доступности жилья. Можно говорить об их «стагнирующем» положении.

Далее проведем сопоставительный анализ уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Приволжского федерального округа (таблица 6).

Таблица 5
Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга

**социально-экономического положения регионов
Северо-Кавказского федерального округа**

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)				
Выше среднего (16-30 место)				
Средний рейтинг (31-55)			Ставропольский край	
Ниже среднего (56-70)			Республика Дагестан Республика Северная Осетия - Алания	Кабардино-Балкарская Республика Чеченская Республика
Низкий рейтинг (71-85)				Республика Ингушетия Карачаево-Черкесская Республика

Таблица 6

**Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга
социально-экономического положения регионов Приволжского федерального округа**

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)		Самарская область	Республика Башкортостан Республика Татарстан Нижегородская область	
Выше среднего (16-30 место)		Оренбургская область	Пермский край	
Средний рейтинг (31-55)			Удмуртская Республика Кировская область Пензенская область Саратовская область Ульяновская область	Чувашская Республика
Ниже среднего (56-70)				Республика Марий Эл Республика Мордовия
Низкий рейтинг (71-85)				

В Приволжском федеральном округе из 14 регионов 9 попали в квадранты, где гипотеза подтверждается, что составляет 64%. Однако 35% регионов – попали в серые квадранты, где гипотеза не подтверждается — это Республика Башкортостан, Татарстан, Нижегородская область, Пермский край, Чувашская Республика.

Если посмотреть средний рейтинг регионов за 6 лет по доходам населения и средней стоимости 1 кв.м. жилья на вторичном рынке, то у первых четырех регионов ситуация практически идентичная. По доходам населения в федеральном округе Республика Башкортостан и Пермский край делят 4 место, у Республики Татарстан – 1 место, у Нижегородской области – 2 место. Средняя стоимость 1 кв.м. жилья на вторичном рынке в этих регионах самая высокая. Место Республики Татарстан по данному показателю – 14 ое, Республики Башкортостан – 12-ое, у Нижегородской области – 13ое, Пермского края – 11-ое. Однако ежегодный миграционный прирост наблюдается только в Республике Татарстан – в 2018 году – (+1425) чел., в 2019 году – (+2219), в 2020 – (+4359) чел., в 2021 – (+3756), чел., в 2022 – (+3765) человек [7]. Это доказывает, что Республика Татарстан является центром притяжения

населения. В Нижегородской области миграционный прирост был положительным только в 2019 и 2020 годах (1149 и 1451 чел. соответственно) [7]. В 2018-ом, 2021-ом и 2022-ом годах миграционный прирост был отрицательным (-2075 чел., -347 чел. и -489 человек соответственно) [7]. В Республике Башкортостан также как и в Пермском крае (за исключением 2022 года) наблюдается ежегодный миграционный отток населения. Так, в Республике Башкортостан в 2018 году это значение составляло (-7827) чел., в 2019 году – (-5686) чел., в 2020 – (-4546) чел., в 2021 году – (+5542) чел., в 2022 году – (-1860) человек [7]. В Пермском крае эти значения еще выше – в 2018 году – (-5771) чел., в 2019 году – (-3974) чел., в 2020 году – (-4625) чел., в 2021 году – (-6231) чел., в 2022 году – (-4498) человек [7]. Однако данные регионы являются экономически развитыми. Республика Башкортостан считается одним из самых экономически развитых регионов России. Ведущими отраслями промышленности являются нефтедобыча, нефтепереработка и нефтехимия [17]. Пермский край также экономически развит, в сфере промышленного производства развиты такие отрасли, как нефте- и газодобыча, и переработка, добыча каменного угля, черная и цветная металлургия, лесопромышленный комплекс. [15].

Получается, что регионы, с одной стороны, не очень привлекательны для переезда, оттуда больше уезжают, однако экономически развиты, что может свидетельствовать о перекосе между экономическим развитием и комфортностью проживания. Вопрос о высоком уровне стоимости 1 кв. м. жилья в данных регионах и низкой его доступности требует более детального анализа.

В Чувашской Республике ситуация иная. Можно отметить низкий уровень доходов населения среди регионов Приволжского федерального округа, тогда как уровень цен на жилье средний по федеральному округу. Республика занимает предпоследнее 13-ое место по среднему рейтингу региона за 6 лет по доходам населения. А усредненное место региона по показателю средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья – 7-ое. За последние 5 лет в регионе наблюдается миграционный отток [7]. При сохранении подобной тенденции регион может попасть в зеленый квадрант, где его рейтинг социально-экономического положения будет ниже среднего. Если же регион предпримет меры по повышению доходов населения, то также может попасть в зеленый квадрант, где доступность жилья выше, его приобретение будет осложнено, однако доступно.

Далее проведем сопоставительный анализ уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Уральского федерального округа (Таблица 7).

Таблица 7
Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга
социально-экономического положения регионов Уральского федерального округа

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)	Ханты-Мансийский авт.округ Ямало-Ненецкий авт.округ	Свердловская область		
Выше среднего (16-30 место)	Тюменская область	Челябинская область		
Средний рейтинг (31-55)				
Ниже среднего (56-70)				
Низкий рейтинг (71-85)			Курганская область	

В Уральском федеральном округе гипотеза подтвердилась на 100%, все 6 регионов федерального округа попали в зеленые квадранты. В отличие от Северо-Кавказского федерального округа, где все регионы также подтвердили выдвинутую гипотезу, регионы Уральского федерального округа, в основном, попали в квадранты со сбалансированным развитием. Лишь в Курганской области необходимо усилить меры по комплексному социально-

экономическому развитию территории, выявить уникальность региона, продумать стратегию его развития.

Далее проведем сопоставительный анализ уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Сибирского федерального округа (Таблица 8).

Из 10 регионов Сибирского федерального округа 5 регионов попали в квадранты, где гипотеза подтверждается, что составляет 50% от общего числа регионов, и в 50% регионов гипотеза не подтвердилась. Это Красноярский край, Кемеровская область, Новосибирская область, Иркутская область, Алтайский край.

Таблица 8
Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга
социально-экономического положения регионов Сибирского федерального округа

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)			Красноярский край	
Выше среднего (16-30 место)			Кемеровская область Новосибирская область	Иркутская область
Средний рейтинг (31-55)			Омская область Томская область	Алтайский край
Ниже среднего (56-70)				
Низкий рейтинг (71-85)				Республика Алтай Республика Тыва Республика Хакасия

Красноярский край попал в квадрант, который может свидетельствовать о высокой привлекательности территории для проживания. Однако, сложно говорить о привлекательности данного региона для жизни, на это косвенно указывает лишь динамика изменения миграционного прироста в исследуемый период. Постепенно к 2022 году он становится положительным. Так, в 2018 году – (-4192) чел., в 2019 году – (-5117) чел., в 2020 году – (-1445) чел., в 2021 году – (-1830) чел., в 2022 году – (+90) человек [7]. При этом в Красноярском крае доходы выше, чем в других регионах федерального округа, а цены на кв.м. жилой площади на вторичном рынке – чуть выше среднего уровня. В целом, ситуация в Красноярском крае, совпадает с характеристикой, данной для соответствующего квадранта.

Ситуация в Кемеровской и Новосибирской областях контрастна несмотря на то, что они попали в одни квадрант. В Кемеровской области среднедушевые доходы населения чуть ниже среднего уровня по федеральному округу, а средние цены на 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья ниже, чем в других регионах федерального округа. Усредненное место региона по показателю «средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья» – 2-ое, а по доходам – 6-ое из 10. Следовательно, стоимость жилья относительно других регионов - небольшая. При этом регион продолжают покидать жители. Миграционный прирост – отрицательный. Так, в 2018 году – (-11923) чел., в 2019 году – (-9234) чел., в 2020 году – (-6205) чел., в 2021 году – (-9663) чел., в 2022 году – (-7167) человек [7]. При относительно низкой стоимости жилья в регионе и высоком рейтинге его социально-экономического положения, приобретение жилья остается здесь осложненным. Возможно, причины кроются в дисбалансе между экономическим развитием региона и развитием качества и комфортности жизни в нем. Основой экономики региона является угольная промышленность и металлургия [13].

В Новосибирской области, наоборот, среднедушевые доходы населения выше среднего уровня по федеральному округу, однако и средние цены на 1 кв.м. общей площади квартир на

вторичном рынке жилья тоже высокие. Подобная ситуация обычно была характерна для регионов, попавших в квадранты с высоким уровнем социально-экономического положения. Усредненное место региона по показателю «средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья» – 8-ое, а по доходам – 2-ое из 10-ти. Таким образом, и стоимость жилья и доходы населения высокие относительно других регионов Сибирского федерального округа. Однако, наблюдается постепенное уменьшение привлекательности региона для населения. Миграционный прирост ежегодно сокращается и в 2022 году становится отрицательным. Так, в 2018 году миграционный прирост составлял 2778 чел., в 2019 году – (+3132) чел., в 2020 году – (+550) чел., в 2021 году – (+992) чел., в 2022 году – (-1176) человек [7]. В регионе следует предпринять меры по поддержанию платежеспособного спроса на жилье и предложения жилья. В таком случае, регион может оказаться в зеленом квадранте.

Ситуация в Иркутской области похожа на ситуацию в Тульской области Центрального федерального округа и Волгоградской области Южного федерального округа. Несмотря на высокий рейтинг социально-экономического положения наблюдается отрицательный миграционный прирост на протяжении всего исследуемого периода. Так, 2018 году миграционный прирост составлял (-5361) чел., в 2019 году – (-7426) чел., в 2020 году – (-6753) чел., в 2021 году – (-7741) чел., в 2022 году – (-7499) человек [7]. При этом среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 4 и 7 соответственно из 10-ти. Т.е. доходы населения выше среднего по сравнению с другими регионами федерального округа и средние цены на 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья также выше, чем в других регионах, несмотря на отток населения. Такое положение можно объяснить тем, что Иркутская область является крупным промышленным регионом. Экономика региона развивается за счет лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной отрасли. Промышленно развит и металлургический блок. В регионе функционируют предприятия по добыче и обогащению железной руды и крупные алюминиевые заводы [11].

В Алтайском крае среднее место региона в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 7 и 4 соответственно из 10-ти. Т.е. доходы населения ниже, чем в других регионах Сибирского федерального округа, при этом и стоимость жилья чуть ниже. Средняя цена за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке примерно в 2,5 раза выше среднедушевого дохода. В регионе наблюдается отрицательный миграционный прирост: в 2018 году - (-8746) чел., в 2019 году – (-6715) чел., в 2020 году – (-3657) чел., в 2021 году – (-7406) чел., в 2022 году – (-3835) человек [7].

Далее проведем сопоставительный анализ уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Дальневосточного федерального округа (Таблица 9).

Таблица 9
Сопоставительная таблица уровня доступности жилья и рейтинга социально-экономического положения регионов Дальневосточного федерального округа

	Жилье доступно (менее 3 лет)	Жилье умеренно доступно (3,1-4 года)	Приобретение жилья серьезно осложнено (4,1-5 лет)	Жилье существенно недоступно (более 5 лет)
Высокий рейтинг (1-15 место)				
Выше среднего (16-30 место)		Сахалинская область		
Средний рейтинг (31-55)	Республика Саха (Якутия)		Хабаровский край Амурская область	Приморский край
Ниже среднего (56-70)	Магаданская область			Забайкальский край
Низкий рейтинг (71-85)	Чукотский авт.округ	Камчатский край	Еврейская авт.область	Республика Бурятия

Из 11 регионов Дальневосточного федерального округа 6 регионов попали в квадранты, где гипотеза подтверждается, что составляет 55% от общего числа регионов, и в 45% регионов

гипотеза не подтвердилась. Это Республика Саха (Якутия), Магаданская область, Чукотский автономный округ и Приморский край.

Первые четыре региона попали в квадранты, которые могут свидетельствовать о не совсем благоприятных условиях проживания. Спрос на жилье может быть низкий, как и цены на него. Однако при этом уровень доходов среднероссийский или значительно выше. Географическое положение данных регионов и отрицательный миграционный прирост подтверждает неблагоприятные условия для проживания населения. Республику Саха (Якутия) с 2018 по 2022 года ежегодно в среднем покидало около 3671 человек, Магаданскую область – в среднем ежегодно 1277 человек, Камчатский край – в среднем около 1018 человек [7]. Только в Чукотском автономном округе прослеживается неоднозначная динамика миграционного прироста. Так, в 2018 году миграционный прирост составил (+186) чел., в 2019 году – (-210) чел., в 2020 году – (-892) чел., в 2021 году – (-18) чел., в 2022 году – (+119) человек [7].

Среднее место Республика Саха (Якутия) в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 5 и 4 соответственно из 11-ти возможных. Т.е. доходы населения в регионе выше, чем в среднем по регионам Дальневосточного федерального округа, а стоимость жилья ниже, чем в других регионах. Аналогичная ситуация и в Магаданской области - среднее место в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 2 и 3 соответственно из 11-ти возможных. Т.е. доходы населения - одни из самых высоких в федеральном округе, стоимость жилья относительно других регионов - низкая. В Чукотском автономном округе стоимость жилья выше, чем в среднем по федеральному округу, однако и самые высокие доходы населения тоже наблюдаются именно в этом регионе федерального округа. Среднее место в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 1 и 6 соответственно. Камчатский край отличается от Чукотского автономного округа лишь тем, что стоимость жилья там выше, а доходы населения – чуть ниже. Среднее место в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 4 и 7 соответственно.

Высокие доходы населения определяются развитой промышленностью, ориентированной на добычу сырья, природных ископаемых. В Республике Саха (Якутия) – это добыча золота и алмазов [18], в Магаданской области - добыча и производство драгоценных металлов [14]. В Камчатском крае – производство электроэнергетики для региона, промышленное производство в сфере угледобычи и добычи полезных ископаемых, главным образом, цветных металлов [12]. В Чукотском автономном округе развита цветная промышленность, горнодобывающая, нефтедобывающая (нефть, газ), рыбная, энергетика [20].

В Приморском крае ситуация совершенно иная. Среднее место в рейтинге по показателю доходов населения за 6 лет и средней цены за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке – 7 и 10 соответственно из 11-ти возможных. Т.е. доходы населения ниже, чем в среднем по федеральному округу, а стоимость жилья – одна из самых высоких. Миграционный прирост в Приморском крае – отрицательный. Так, в 2018 году он составил (-4785) чел., в 2019 году – (-2827) чел., в 2020 году – (-2780) чел., в 2021 году – (-4199) чел., в 2022 году – (-4563) человек [7]. Влияние ежегодного отрицательного миграционного прироста населения на цену за 1 кв.м. жилья на вторичном рынке еще предстоит изучить и доказать. Однако мы наблюдаем понижение цены с 127638 руб. за кв.м. в 2022 году до 99362 руб. за кв.м. в 2023 году [3]. Тем не менее, жилье для населения остается недоступным. Относительно высокий рейтинг социально-экономического положения региона может быть обусловлен экономическим развитием. В Приморском крае развита рыбная и пищевая промышленность, транспортные перевозки и оборонная промышленность. Старейшей отраслью края является лесная промышленность и лесопереработка [16].

Выводы

1. Гипотезу о том, что чем выше уровень социально-экономического положения региона, тем доступнее жилье в данном регионе, или чем ниже уровень социально-экономического положе-

ния региона, тем жилье недоступнее в данном регионе, а также то, что среднему уровню социально-экономического положения региона соответствует средняя доступность жилья, подтвердили 56 регионов Российской Федерации из исследуемых 85 регионов, что составляет 65,9%.

2. Подтвердили гипотезу и попали в квадранты, где рейтинг социально-экономического положения высокий или выше среднего, а жилье доступно или умеренно доступно, следующие регионы России: Московская область, Белгородская область, Воронежская область, Липецкая область, Вологодская область, Ростовская область, Самарская область, Оренбургская область, Ханты-Мансийский авт.округ, Ямало-Ненецкий авт.округ, Свердловская область, Тюменская область, Челябинская область, Сахалинская область. Всего 14 регионов, что составляет 16,5% от всех исследованных. Данные регионы можно назвать сбалансированно развивающимися.

3. Подтвердили гипотезу и попали в квадранты, где рейтинг социально-экономического положения средний, а жилье умеренно доступно либо приобретение его осложнено, следующие регионы России: Брянская область, Курская область, Тамбовская область, Владимирская область, Рязанская область, Тверская область, Ярославская область, Республика Коми, Архангельская область, Новгородская область, Астраханская область, Ставропольский край, Удмуртская Республика, Кировская область, Пензенская область, Саратовская область, Ульяновская область, Омская область, Томская область, Хабаровский край, Амурская область. Всего 21 регион, что составляет 24,7% от всех исследованных. Для повышения доступности жилья в данных регионах необходимы меры по поддержанию платежеспособного спроса на жилье и повышению предложения жилья.

4. Подтвердили гипотезу и попали в квадранты, где рейтинг социально-экономического положения региона ниже среднего или низкий, а жилье существенно недоступно или приобретение его осложнено, следующие регионы России: Ивановская область, Костромская область, Республика Карелия, Псковская область, г.Севастополь, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Республика Северная Осетия – Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Чеченская Республика, Республика Ингушетия, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Курганская область, Республика Алтай, Республика Тыва, Республика Хакасия, Забайкальский край, Еврейская авт.область, Республика Бурятия. Всего 21 регион, что составляет 24,7% от всех исследованных. Данные регионы можно назвать «стагнирующими». В таких регионах необходимо усилить меры по комплексному социально-экономическому развитию территории, выявить уникальные особенности региона, на основе которых продумать стратегию их развития.

5. Не подпадают под предложенную логику выдвинутых гипотез 29 регионов России, что составляет 34,1% от всех исследованных. Среди них можно выделить несколько типов регионов.

5а) Во-первых, регионы-лидеры социально-экономического развития, являющиеся территориями повышенной комфортности проживания и притяжения населения. К таким регионам России были отнесены: Город федерального значения Москва, Калужская область, г.Санкт-Петербург, Ленинградская область, Краснодарский край, Республика Татарстан. Всего 6 регионов, что составляет 7,1% от всех исследованных. В данных регионах желательнее усилить меры жилищной политики, направленные на поддержание спроса на жилье и предложение жилья, а также скоординировать эти меры с градостроительной и миграционной политикой.

5б) Регионы с дисбалансом в социально-экономическом развитии, с упором на экономическое, в основном, промышленное развитие, с низкой комфортностью проживания и а) относительно низким уровнем дохода при высокой стоимости жилья относительно других регионов федерального округа; б) высоким уровнем дохода и высокой средней стоимостью жилья относительно других регионов федерального округа; в) относительно низким уровнем дохода и низкой стоимостью жилья относительно других регионов федерального округа. В эту группу можно отнести следующие регионы: а) Тульская область, Калининградская область, Республика Крым, Приморский край; б) Пермский край, Нижегородская область, Красноярский край, Новосибирская область, Иркутская область, Республика Башкортостан; в) Волгоградская область, Кемеровская область, Республика Чувашия, Алтайский край. Всего в этой группе 14 регионов, что составляет 16,5% от всех исследованных. В данных регионах необходимо принимать меры по повышению доходов населения, сбалансированному развитию территории, повышению комфортности проживания и качества жизни, поддерживать предложение жилья.

5в) Регионы с низким уровнем социально-экономического развития, а) с высоким оттоком населения; б) находящиеся в сложных для проживания природно-климатических условиях, экономика которых связана с добычей и переработкой природных ископаемых, с высоким уровнем дохода населения и низкой стоимостью жилья. В эту группу можно отнести следующие регионы: а) Орловская область, Смоленская область; б) Мурманская область, Ненецкий автономный округ, Республика Саха (Якутия), Магаданская область, Чукотский автономный округ, Камчатский край. Всего в этой группе 8 регионов, что составляет 9,4% от всех исследованных. В таких регионах необходимо усилить меры по комплексному развитию территорий, повышению комфортности проживания в них.

6. Отдельно можно отметить Республику Адыгея, как регион с низким уровнем социально-экономического развития, однако, находящийся в переходном положении в группу, где рейтинг социально-экономического положения региона ниже среднего или низкий, а жилье существенно недоступно.

Литература:

1. Величина прожиточного минимума в Тюменской области https://admtumen.ru/ogv_ru/society/social_policy/life_level/more.htm?id=11897601@cmsArticle
2. Гаттунен Н. А. Участие государства в решении жилищной проблемы // *Финансы и кредит*. - 2011. № 19. - С. 73
3. Государственная статистика ЕМИСС [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/30957>
4. Доступность жилья в России в 2022 г. и I кв. 2023 г. [Электронный ресурс] // Фонд «Институт экономики города». Режим доступа: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2022-2023_gg.pdf
5. Климанова Н. В. Можно ли считать государственную поддержку ипотечного жилищного кредитования одним из инструментов реализации государственной жилищной политики // *Глобальный научный потенциал*. - 2014. - №9. - С. 66.
6. Медяник Ю.В. Рынок индивидуального жилищного строительства: региональный разрез (на примере Республики Татарстан) // *Региональные проблемы преобразования экономики*. - №6.-2023. - с. 49-65 DOI:10.26726/1812-7096-2023-6-49-64
7. Миграционный прирост населения по полу, возрасту и потокам передвижения [Электронный ресурс] // *Витрина статистических данных*. - Режим доступа: https://showdata.gks.ru/report/278004/?filter_1_0=2017-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2018-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2019-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2020-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2021-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2022-01-01+00%3A00%3A00%7C-52&filter_2_0=108710&filter_3_0=127965&filter_4_0=131199&filter_5_0=130159&filter_6_0=13253&rp_submit=t
8. Официальный сайт государственного казенного учреждения Архангельской области «Архангельский областной центр социальной защиты населения» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sznao.ru/prominimum.php>
9. Прокофьев К.Ю. Государственная жилищная политика: понятие, цели, задачи, принципы и проблемы формирования и реализации // *Региональная экономика: теория и практика*. - 43 (2015). - С. 54–62
10. Промышленность Волгоградской области [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/volgogradskaya-oblast>
11. Промышленность Иркутской области [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/irkutskaya-oblast>
12. Промышленность Камчатского края [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/kamchatskiy-kray>
13. Промышленность Кемеровской области [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/kemerovskaya-oblast>
14. Промышленность Магаданской области [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/magadanskaya-oblast>
15. Промышленность Пермского края [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/permskiy-kray>
16. Промышленность Приморского края [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/primorskiy-kray>
17. Промышленность Республики Башкортостан [Электронный ресурс] // *Заводы РФ*. - Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/respublika-bashkortostan>

18. Промышленность Республики Саха (Якутия) [Электронный ресурс] // Заводы РФ. – Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/respublika-saha-yakutiya>
19. Промышленность Тульской области // Заводы РФ. – Режим доступа: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/tulskaya-oblast>
20. Промышленность Чукотского автономного округа [Электронный ресурс] // Торгово-промышленный портал «Метанпром» - <https://metaprom.ru/regions/chukotka.html>
21. Рабцевич О.В., Уварова А.А. Доступность жилья в регионах России: анализ и интегральная оценка // Экономика строительства и природопользования № 4 (77) 2020 г. – С.39-49 DOI 10.37279/2519-4453-2020-4-39-49
22. Рейтинг социально-экономического положения регионов // Рейтинговое агентство РИА Рейтинг. – Режим доступа: <https://riarating.ru/>
23. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. (С.358-366)

References:

1. Velichina prozhitochnogo minimuma v Tyumenskoj oblasti https://admyumen.ru/ogv_ru/society/social_policy/life_level/more.htm?id=11897601@cms.Article
2. Gattunen N. A. Uchastie gosudarstva v reshenii zhilishchnoj problemy // *Finansy i kredit*. -2011. № 19. -S. 73
3. Gosudarstvennaya statistika EMISS [Elektronnyj resurs] // *Rezhim dostupa*: <https://www.fedstat.ru/indicator/30957>
4. Dostupnost' zhil'ya v Rossii v 2022 g. i I kv. 2023 g. [Elektronnyj resurs] // Fond «Institut ekonomiki goroda». *Rezhim dostupa*: https://www.urbanconomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2022-2023_gg.pdf
5. Klimanova N. V. Mozhno li schitat' gosudarstvennyuyu podderzhku ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya odnim iz instrumentov realizacii gosudarstvennoj zhilishchnoj politiki // *Global'nyj nauchnyj potencial*. - 2014. - №9. – S. 66.
6. Medyanik Yu.V. Rynok individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva: regional'nyj razrez (na primere Respubliki Tatarstan) // *Regional'nye problemy preobrazovaniya ekonomiki*. - №6.-2023. – s. 49-65 DOI: 10.26726/1812-7096-2023-6-49-64
7. Migracionnyj prirost naseleniya po polu, vozrastu i potokam peredvizheniya [Elektronnyj resurs] // *Vitrina statisticheskikh dannyh*. – *Rezhim dostupa*: https://showdata.gks.ru/report/278004/?filter_1_0=2017-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2018-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2019-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2020-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2021-01-01+00%3A00%3A00%7C-52%2C2022-01-01+00%3A00%3A00%7C-52&filter_2_0=108710&filter_3_0=127965&filter_4_0=131199&filter_5_0=130159&filter_6_0=13253&rp_submit=t
8. Oficial'nyj sayt gosudarstvennogo kazennogo uchrezhdeniya Arhangel'skoj oblasti «Arhangel'skij oblastnoj centr social'noj zashchity naseleniya» [Elektronnyj resurs] // *Rezhim dostupa*: <https://sznao.ru/prominimum.php>
9. Prokof'ev K.Yu. Gosudarstvennaya zhilishchnaya politika: ponyatie, celi, zadachi, principy i problemy formirovaniya i realizacii // *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*. – 43 (2015). -S. 54–62
10. Promyshlennost' Volgogradskoj oblasti [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/volgogradskaya-oblast>
11. Promyshlennost' Irkutskoj oblasti [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/irkutskaya-oblast>
12. Promyshlennost' Kamchatskogo kraja [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/kamchatskiy-kraj>
13. Promyshlennost' Kemerovskoj oblasti [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/kemerovskaya-oblast>
14. Promyshlennost' Magadanskoj oblasti [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/magadanskaya-oblast>
15. Promyshlennost' Permskogo kraja [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/permskiy-kraj>
16. Promyshlennost' Primorskogo kraja [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/primorskiy-kraj>
17. Promyshlennost' Respubliki Bashkortostan [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/respublika-bashkortostan>
18. Promyshlennost' Respubliki Saha (Yakutiya) [Elektronnyj resurs] // *Zavody RF*. – *Rezhim dostupa*: <https://xn--80aegj1b5e.xn--plai/factories/respublika-saha-yakutiya>

19. *Promyshlennost' Tul'skoj oblasti // Zavody RF. – Rezhim dostupa: <https://xn--80aegj1b5e.xn--p1ai/factories/tulskaya-oblast>*
20. *Promyshlennost' Chukotskogo avtonomnogo okruga [Elektronnyj resurs] // Torgovo-promyshlennyj portal «Metaprom» - <https://metaprom.ru/regions/chukotka.html>*
21. *Rabceвич O.V., Uvarova A.A. Dostupnost' zhil'ya v regionah Rossii: analiz i integral'naya ocenka // Ekonomika stroitel'stva i prirodopol'zovaniya № 4 (77) 2020 g. – S.39-49 DOI 10.37279/2519-4453-2020-4-39-49*
22. *Rejting social'no-ekonomicheskogo polozheniya regionov // Rejtingovoe agentstvo RIA Rejting . – Rezhim dostupa: <https://riarating.ru/>*
23. *Sternik G.M. Analiz rynka nedvizhimosti dlya professionalov / G.M. Sternik, S.G. Sternik. – M.: ZAO «Izdatel'stvo «Ekonomika», 2009. – 606 s. (S.358-366)*