

**АНАЛИЗ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГОВ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ,  
ХАРАКТЕРИЗУЮЩИМ ЖИЛИЩНУЮ СФЕРУ**

Никотина Елена Витальевна, студент

Двинский Михаил Борисович, к.э.н., доцент

Сибирский федеральный университет

Nikotina Elena, student, Dvinsky Mihail, PhD, Siberian

Federal University, lena.nikotina@mail.ru, mdvinskiy@sfu-kras.ru

**Аннотация.** В статье приведен анализ дифференциации территорий Российской Федерации по основным показателям, характеризующим состояние и развитие жилищной сферы.

**Ключевые слова:** Российская Федерация, федеральные округа, жилищная сфера, рейтинг, дифференциация.

Одной из основных задач Правительства Российской Федерации является равномерное развитие всей территории страны, в том числе жилищной сферы, поскольку ее состояние оказывает ключевое влияние на качество жизни населения, динамику демографических процессов, социальную стабильность

и экономическую активность населения [1]. Оценка основных показателей, характеризующих жилищную сферу, является составной частью общей оценки привлекательности территории.

Целью данного исследования является анализ дифференциации федеральных округов Российской Федерации по основным показателям, характеризующим жилищную сферу, а также определение факторов, оказывающих ключевое влияние на ее развитие.

Средний уровень обеспеченности населения жильем по Российской Федерации на начало 2021 г. составлял 26,9 кв. метра на 1 жителя, увеличение относительно 2019 г. – 1,1 кв. метра (таблица 1).

Таблица 1. – Уровень обеспеченности населения жильем, квадратных метров общей площади жилых помещений на 1 жителя на начало года.

	2019	2020	2021	Прирост к 2019 г.	Рейтинг в 2021 г.
<b>Российская Федерация</b>	<b>25,8</b>	<b>26,3</b>	<b>26,9</b>	<b>1,1</b>	<b>x</b>
Центральный федеральный округ	27,0	27,5	28,1	1,1	2
Северо-Западный федеральный округ	27,5	28,1	29,0	1,5	1
Южный федеральный округ	24,7	25,4	26,0	1,3	5
Северо-Кавказский федеральный округ	21,5	21,8	22,6	1,1	8
Приволжский федеральный округ	26,7	27,3	28,0	1,3	3
Уральский федеральный округ	25,4	25,9	26,5	1,1	4
Сибирский федеральный округ	24,6	25,1	25,6	1,0	6
Дальневосточный федеральный округ	23,4	23,7	24,2	0,8	7

Примечание – Источник [2, п.1.11.1.].

Среди федеральных округов в период 2019-2021 гг. превышение среднего показателя по стране наблюдалось в Северо-Западном (27,5-29,0 кв. метра), Центральном (27,0-28,1) и Приволжском (26,7-28,0 кв. метра) федеральных округах. Самая низкая обеспеченность населения жильем на протяжении всего периода отмечена в Северо-Кавказском (21,5-22,6 кв. метра), Дальневосточном (23,4-24,2) и Сибирском (24,6-25,6 кв. метра) федеральных округах.

За указанный период объем жилищного строительства в расчете на 1000 жителей в среднем по Российской Федерации увеличился на 76 кв. метров с 559 кв. метров в 2019 г. до 635 кв. метров в 2021 г. Превышение среднероссийских расчетных показателей в течение всего периода отмечалось в Северо-Западном, Центральном и Южном федеральных округах, прирост составил 71, 92 и 126 кв. метров соответственно. Существенное отставание от средних показателей по Российской Федерации наблюдалось в Дальневосточном, Северо-Кавказском и Сибирском федеральных округах, прирост за исследуемый период сложился на уровне 77, 66 и 43 кв. метров соответственно (таблица 2).

Таблица 2. – Объем жилищного строительства в расчете на 1000 человек населения, квадратных метров общей площади жилых помещений.

	2019	2020	2021	Прирост к 2019 г.	Рейтинг в 2021 г.
<b>Российская Федерация</b>	<b>559</b>	<b>561</b>	<b>635</b>	<b>76</b>	<b>x</b>
Центральный федеральный округ	653	649	745	92	2
Северо-Западный федеральный округ	675	656	746	71	1
Южный федеральный округ	603	650	729	126	3
Северо-Кавказский федеральный округ	407	402	473	66	7
Приволжский федеральный округ	552	541	601	49	5
Уральский федеральный округ	545	563	623	78	4
Сибирский федеральный округ	434	439	477	43	6
Дальневосточный федеральный округ	307	314	384	77	8

Примечание: источник [2, п.1.21.3.].

В структуре жилищного строительства Российской Федерации превышение жилья, введенного организациями-застройщиками отмечалось в 2019, 2020 гг. (53,1% и 51,6% в общем объеме), в 2021 г., напротив, преувеличила доля индивидуального жилищного строительства (53,0%).

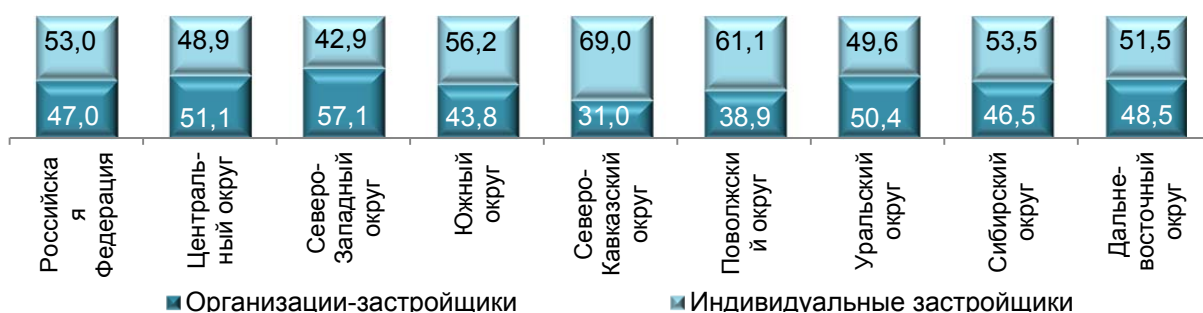


Рисунок – Структура жилищного строительства по федеральным округам РФ 2021 году, % к итогу.

Среди федеральных округов стабильное превышение общей площади жилых домов, построенных и введенных в действие организациями-застройщиками, было характерно для Уральского (50,4% – 60,8%), Северо-Западного (57,1% – 58,0%) и Центрального (51,1% – 53,9%) федеральных округов, преобладание индивидуального жилищного строительства – для Северо-Кавказского (59,5% – 69,0%), Приволжского (52,8% – 61,1%), Южного (51,5% – 56,2%) федеральных округов. При этом по всем указанным территориям наблюдалась тенденция к росту удельного веса индивидуального жилищного строительства, что связано с активной регистрацией населением в орга-

нах кадастрового учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для садоводства.

Соотношение реальных денежных доходов населения в процентах к предыдущему году и индексов цен на рынке жилой недвижимости показывает, что в период 2019-2021 г. рост цен на рынке жилья опережал рост денежных доходов населения, при этом интенсивность роста цен на первичном рынке была выше, чем на вторичном (таблица 3). В целом по Российской Федерации цены на первичном рынке на все типы квартир в 2021 г. выросли относительно 2019 г. в среднем на 41,1%, на вторичном – на 28,3% в то время как денежные доходы населения за указанный период увеличились на 2,0%. При этом на первичном рынке жилой недвижимости наиболее интенсивно росли цены в Южном и Северо-Западном федеральных округах (выше, чем в среднем по Российской Федерации на 28,0 и на 5,1 процентного пункта соответственно). На вторичном рынке цены сложились выше, чем в среднем по стране в Центральном и Северо-Западном федеральных округах (на 9,7 и 7,1 процентного пункта соответственно).

Таблица 3. – Соотношение реальных денежных доходов населения в процентах к предыдущему году и индексов цен на рынке жилой недвижимости.

	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
<b>Российская Федерация</b>	0,94	0,88	0,82	0,98	0,90	0,88
Центральный федеральный округ	0,95	0,89	0,86	1,01	0,86	0,88
Северо-Западный федеральный округ	0,93	0,89	0,80	0,98	0,91	0,85
Южный федеральный округ	0,93	0,87	0,69	0,98	0,97	0,88
Северо-Кавказский федеральный округ	0,96	0,88	0,92	1,01	0,87	0,95
Приволжский федеральный округ	0,95	0,90	0,85	0,97	0,90	0,88
Уральский федеральный округ	0,96	0,87	0,84	0,98	0,93	0,88
Сибирский федеральный округ	0,92	0,89	0,83	0,96	0,90	0,86
Дальневосточный федеральный округ	0,91	0,83	0,87	0,95	0,89	0,89

Примечание: источник [2, п.1.9.1., п.1.29.9.].

Если посмотреть информацию по ипотечному жилищному кредитованию (таблицы 4,5), то можно увидеть, что в связи со снижением процентных ставок в 2020, 2021 гг. доступность ипотечных кредитов для населения значительно выросла. Об этом свидетельствует рост в 2021 г. относительно 2019 г. объема выданных банками кредитов по ипотечным программам по Российской Федерации в среднем в 2,0 раза. При этом наибольшее снижение уровня процентной ставки отмечено на территории Дальневосточного федерального округа (на 3,41 процентного пункта) и связано с реализацией государственной программы, направленной на активное развитие территории Дальнего Востока.

Таблица 4. – Средний уровень процентной ставки по ипотечным кредитам, % в год.

	2019	2020	2021	Снижение к 2019 г., п.п.	Рейтинг в 2021 г.
<b>Российская Федерация</b>	<b>9,87</b>	<b>7,68</b>	<b>7,49</b>	<b>2,38</b>	<b>x</b>
Центральный федеральный округ	9,84	7,71	7,58	2,26	4
Северо-Западный федеральный округ	9,82	7,66	7,36	2,46	2
Южный федеральный округ	9,94	7,77	7,63	2,31	7
Северо-Кавказский федеральный округ	9,98	7,85	7,62	2,36	6
Приволжский федеральный округ	9,85	7,67	7,50	2,35	3
Уральский федеральный округ	9,89	7,86	7,58	2,31	4
Сибирский федеральный округ	9,94	7,81	7,68	2,26	8
Дальневосточный федеральный округ	9,94	6,87	6,53	3,41	1

Примечание: источник [2, п.2.9.24.].

Среди федеральных округов в 2021 г. наибольший объем ипотечных жилищных кредитов в расчете на 1000 человек населения выдан в Северо-Западном, Центральном, Дальневосточном и Уральском федеральных округах – в каждом округе более 40 млн рублей, что в 2,0 раза больше, чем в 2019 г. Наименее востребованными оказались услуги банков по предоставлению жилищных кредитов в Северо-Кавказском федеральном округе – их объем не превысил 15 млн рублей на 1000 человек.

Таблица 5. – Выдано ипотечных кредитов на 1000 человек, млн рублей.

	2019	2020	2021	Рост к 2019 г., млн рублей	Рейтинг в 2021 г.
<b>Российская Федерация</b>	<b>19,4</b>	<b>29,3</b>	<b>39,0</b>	<b>19,6</b>	<b>x</b>
Центральный федеральный округ	23,6	35,9	48,4	24,8	2
Северо-Западный федеральный округ	26,2	38,8	49,4	23,1	1
Южный федеральный округ	12,5	18,6	26,0	13,5	7
Северо-Кавказский федеральный округ	6,3	9,3	14,3	7,9	8
Приволжский федеральный округ	18,0	26,9	34,6	16,6	6
Уральский федеральный округ	23,2	34,4	44,4	21,2	4
Сибирский федеральный округ	17,7	27,1	36,3	18,6	5
Дальневосточный федеральный округ	20,1	32,7	46,3	26,2	3

Примечание: источник [2, п.2.9.24., п.1.8.1.].

Объединив рейтинги по показателям жилищной сферы, влияющим на уровень обеспеченности населения жильем в таблице 6, можно увидеть, что по данному показателю в 2021 г. лидирующую позицию занимал Северо-Западный федеральный округ с показателем 29,0 кв. метров на 1 жителя, что обусловлено высокими объемами жилищного строительства (746 кв. метров за год на 1000 человек населения), а также одной из самых низких процентных ставок по ипотеке (7,36% в год) и, соответственно, значительным объемом выданных жилищных кредитов (49,4 млн рублей на 1000 человек населения).

Таблица 6. – Рейтинги федеральных округов РФ по показателям, влияющим на уровень обеспеченности населения жильем в 2021 году

<b>Федеральные округа Российской Федерации</b>							
ЦФО	СЗФО	ЮФО	СКФО	ПФО	УФО	СФО	ДФО
Уровень обеспеченности населения жильем, кв. м общей площади жилых помещений на 1 жителя							
2	1	5	8	3	4	6	7
Объем жилищного строительства в расчете на 1000 человек населения, кв. м общей площади жилых помещений							
2	1	3	7	5	4	6	8
Соотношение реальных денежных доходов населения в процентах к предыдущему году и индексов цен на первичном рынке жилой недвижимости							
3	7	8	1	4	5	6	2
Соотношение реальных денежных доходов населения в процентах к предыдущему году и индексов цен на вторичном рынке жилой недвижимости							
3-6	8	3-6	1	3-6	3-6	7	2
Средний уровень процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам, процентов в год							
4	2	7	6	3	4	8	1
Выдано ипотечных жилищных кредитов на 1000 человек, млн рублей							
2	1	7	8	6	4	5	3

На второй позиции находился Центральный федеральный округ, где обеспеченность жильем составила 28,1 кв. метра на 1 жителя, объем введенного жилья – 745 кв. метров на 1000 человек. Несмотря на то, что процентная ставка на ипотеку была выше, чем в Северо-Западном федеральном округе на 0,22 процентного пункта потребность населения в жилищных кредитах оставалась достаточно высокой, о чем свидетельствует объем выданных ипотечных кредитов – 48,4 млн рублей на 1000 человек населения.

Самая низкая обеспеченность жильем сложилась в Северо-Кавказском и Дальневосточном федеральных округах (22,6 и 24,2 кв. метра на 1 жителя соответственно), при этом весь исследуемый период в указанных округах наблюдался невысокий объем жилищного строительства (402-473 и 307-384 кв. метра на 1000 человек). В связи с тем, что в Северо-Кавказском федеральном округе преобладало индивидуальное жилищное строительство годовой объем выданных ипотечных кредитов в 2019-2021 гг. не превышал 15 млн рублей на 1000 человек населения. В Дальневосточном федеральном округе пониженная ставка на ипотеку оказала влияние на деловую активность населения и, соответственно, на рост объема выданных жилищных кредитов с 20,1 млн рублей на 1000 человек в 2019 г. до 46,3 млн рублей в 2021 г.

#### **Список использованных источников**

1. Бондаренко, М. В. Государственная жилищная политика: повышение уровня доступности жилья / М. В. Бондаренко // Вестник Ассоциации вузов туризма и сервиса. – 2010. – № 2. – С. 73-80. – EDN MEHGLT.
2. Единая межведомственная информационно-статистическая система [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru> [дата обращения 04.04.2022].