

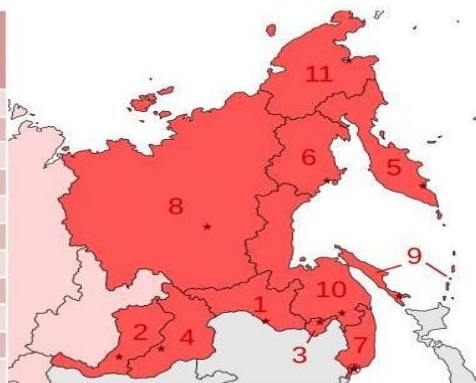
ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ИПОТЕКА ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ СТАТИСТИКИ: БУДУЩЕЕ РЕГИОНА ИЛИ ВРЕМЕННАЯ МЕРА?

*Бикещенко Никита Дмитриевич
Владивостокский государственный университет
E-mail: Nikita.bikeschenko@vvsu.ru*

Дальний Восток России является уникальным регионом нашей страны, он обладает значительным экономическим и стратегическим потенциалом. Территория округа богата природными ресурсами, а его географическое положение, включающее выход к Тихому океану и близость к границам с другими странами, создает благоприятные условия для развития международной торговли. В рамках масштабной Национальной программы развития Дальнего Востока макрорегион становится все более привлекательным для жизни. Помимо создания крупных промышленных объектов, здесь ведется активное строительство социальной инфраструктуры: жилые комплексы, больницы, школы, развивают туризм и образование [1]. На рисунке 1 представлена визитная карточка Дальневосточного региона.

Дальневосточный федеральный округ

Субъект ДФО	Численность населения на 2023 г., тыс. чел	Изменение за 2018–2023 гг., %
Республика Бурятия	973	-0,7
Республика Саха	1 000	3,1
Забайкальский край	988	-5
Камчатский край	289	-4,1
Приморский край	1 813	-4,2
Хабаровский край	1 281	-3
Амурская область	753	-4,6
Магаданская область	134	-5,3
Сахалинская область	459	-3,8
Еврейская АО	147	-7,1
Чукотский АО	48	-0,2



Площадь территорий: 6 952,6 тыс. км²

Административный центр: г. Владивосток

Количество субъектов: 11 субъектов

Население ДФО: 7 903 900 человек

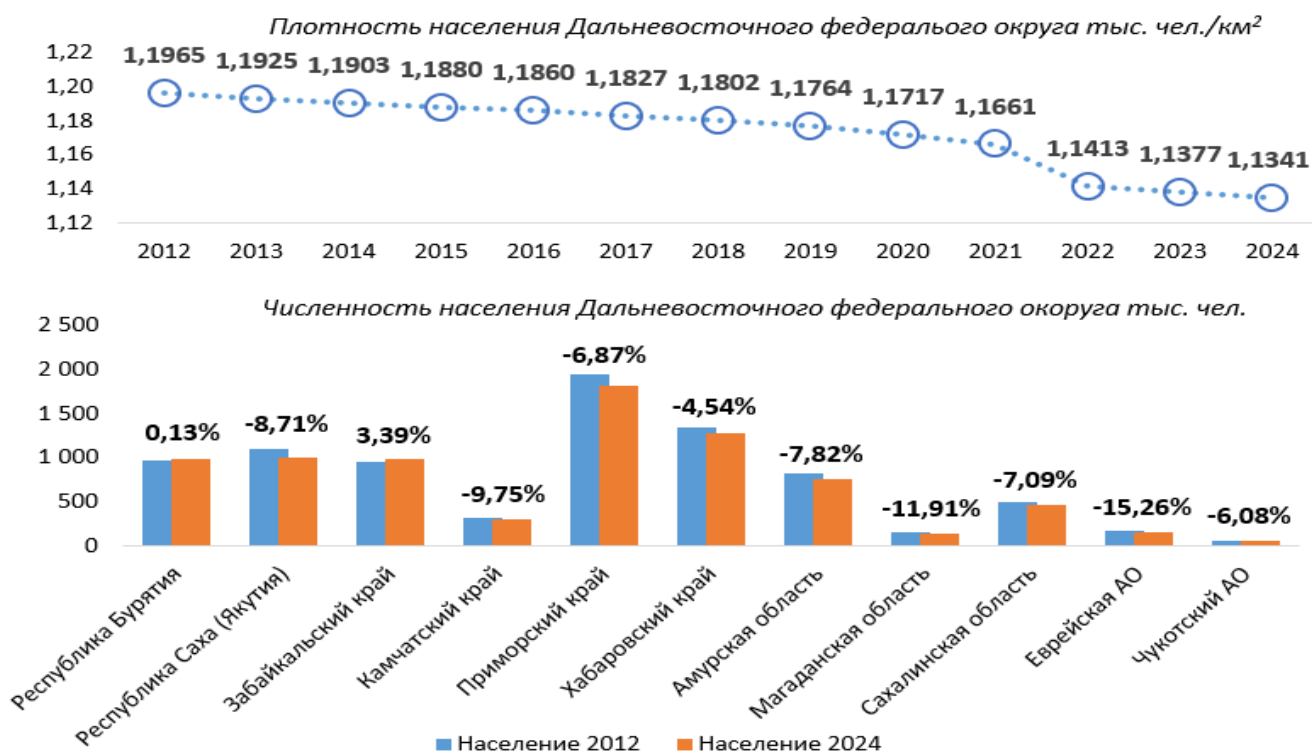
Источник: составлено автором с использованием официальных данных Росстата [2].

Рисунок 1 – Визитная карточка Дальневосточного федерального округа.

За последние пять лет на Дальнем Востоке реализован ряд масштабных инициатив, направленных на регулирование и стимулирование инвестиций, что выделяет его на фоне других регионов России, где наблюдался более устойчивый и высокий рост. [3]. Но несмотря на это Дальний Восток России все равно на протяжении последнего десятилетия сталкивается с серьезной демографической проблемой: сокращение численности населения и его отток в другие регионы, преимущественно центральной России.

Эта тенденция создает значительные вызовы для социально-экономического развития региона, включая дефицит трудовых ресурсов, снижение инвестиционной привлекательности и замедление темпов экономического роста. Одной из ключевых задач государственной политики в этом направлении является создание условий для закрепления населения и привлечения новых жителей, что требует комплексного подхода, включающего меры по улучшению качества жизни, развитию инфраструктуры и повышению доступности жилья.

В рамках государственных программ, таких как «Дальневосточная ипотека», предпринимаются попытки стимулировать экономический рост и демографическую стабильность в регионе. Однако, несмотря на усилия, остаются нерешенные проблемы, такие как низкий уровень доходов, отток населения, высокая стоимость строительства и ограниченная доступность ипотечных кредитов. На рисунке 2 представлены актуальные на 2024 год показатели численности населения, которые ярко демонстрируют и определяют проблемную зону региона.



Источник: составлено автором с использованием официальных данных Росстата и Восточного центра государственного планирования [4].

Рисунок 2 – Показатели численности и плотности населения на Дальнем Востоке в динамике 2012-2024 гг.

Дальневосточный регион – самый малонаселенный федеральный округ России, особенно в северных территориях, где плотность населения не превышает 1 человека на 1 км² (наибольшая плотность наблюдается в Приморском крае – 11,3 человека на 1 км²). Одной из ключевых причин низкой заселенности округа является отток местного населения, в основном в центральные регионы страны, а также естественная убыль. Особую тревогу вызывает миграция молодежи и высококвалифицированных специалистов. Анализируя опубликованные в 2022 году показатели Восточного центра государственного планирования, можно явно заметить ярко негативную тенденцию, связанную с миграционным оттоком и снижением плотности населения, таким образом, за период с 2015 по 2021 год численность населения Дальневосточного федерального округа снизилась на 2% от прежних значений, а за период с 1990 года по сегодняшний день показатель достигает 23% [5], что катастрофически превышает среднее значение по стране и подтверждает негативную тенденцию, способную пошатнуть всю экономическую и ресурсную мощь региона! По итогам 2023 года численность населения в Дальневосточном регионе составила 7 866,3 тыс. человек, что ниже уровня 2022 года на 0,48% или 37,6 тыс. человек в абсолютном выражении.

Для решения демографической проблемы и привлечения новых жителей в Дальневосточный федеральный округ в рамках Национальной программы социально-экономического развития Дальнего Востока с 2019 года реализуется программа «Дальневосточная ипотека», изначально была рассчитанная до 2025 года, но в декабре 2022 года продленная до 2030 года. Условия программы предусматривают выдачу кредита с первоначальным взносом 20%, сроком до 20 лет, суммой до 9 млн рублей и льготной ставкой 2%. Успех программы напрямую связан с экономическим развитием региона, так как увеличение численности населения и улучшение жилищных условий могут стать катализаторами для роста инвестиций, развития инфраструктуры и повышения уровня жизни всего Дальневосточного федерального округа.

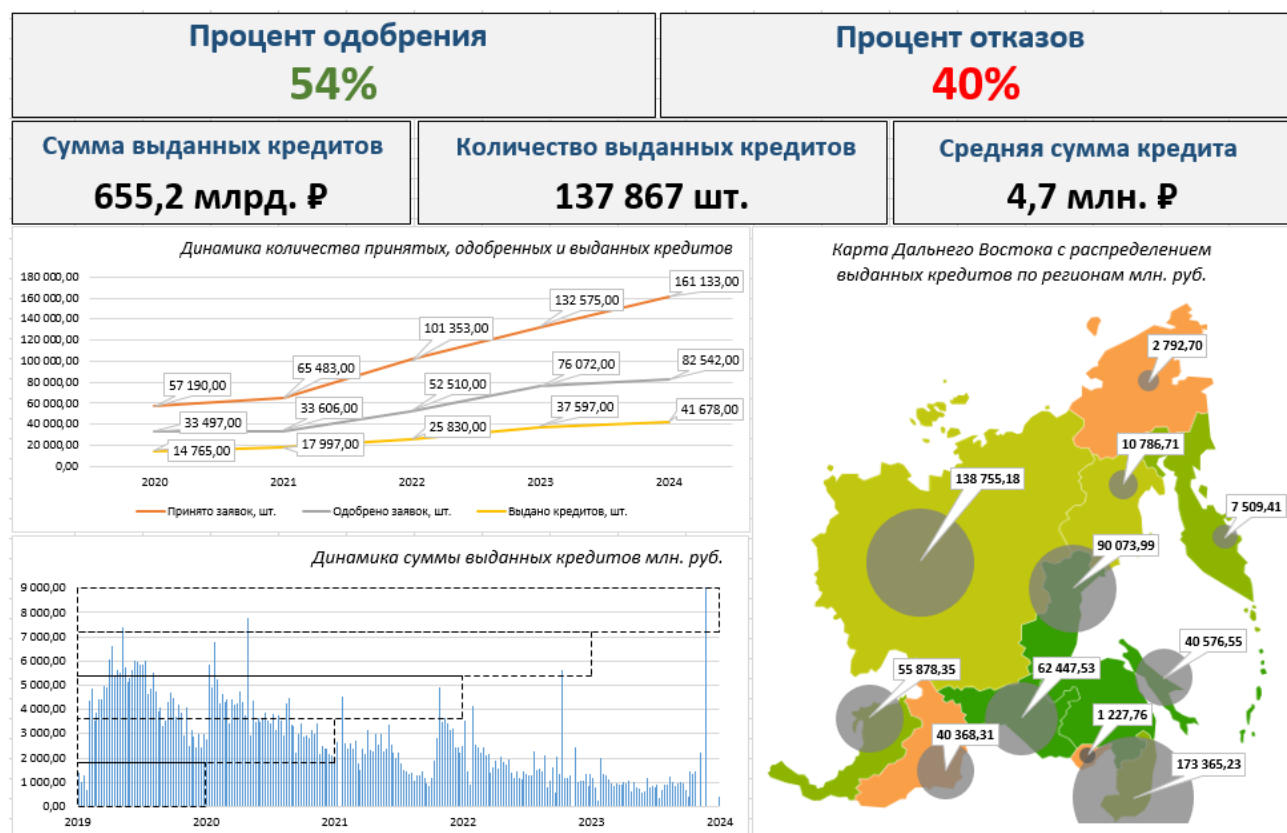
Таким образом, согласно задачам программы «Дальневосточная ипотека» можно выделить следующие показатели для мониторинга хода ее реализации: демографические

показатели (численность и плотность населения, коэффициенты смертности и миграционного прироста или оттока); экономические показатели (средний уровень доходов населения, динамика ВРП и средняя стоимость квадратного метра жилья в регионе); показатели изменения уровня жизни населения (занятость и безработица).

В ходе настоящего исследования перед нами стоит *цель исследовать, как программа помогает закрепить население на Дальнем Востоке, и оценить ее влияние на экономический рост региона.* В качестве результатов исследования будут представлены статистически обоснованные выводы о демографическом и экономическом состояниях региона, а также о том, как программа помогает закрепить население на Дальнем Востоке.

Для оценки хода реализации программы, рассмотрим ее основные показатели. После запуска «Дальневосточной ипотеки» в декабре 2019 года в программу был внесен ряд изменений с 1 июня 2024 года, делающих ее более доступной. По данным Домклик, онлайн-сервиса для подачи заявки на ипотечный кредит Сбербанка, в 2023-2024 годах количество выдач не опускалось ниже 1 тыс. займов в месяц, а доля от общего количества ипотечных сделок банков с заемщиками превышала 2% [6]. Вместе с тем, лидирующие позиции по числу сделок по программе «Дальневосточная ипотека» стали Приморский край и Республика Саха (Якутия), кроме того, по данным Минфин России [7] объем выданных кредитов по программе «Дальневосточная ипотека», с учетом оставшегося лимита, может составить 966,5 млрд. рублей уже в ближайших шесть лет. В июле 2024 года количество выдач ипотечных кредитов по «Дальневосточной ипотеке» достигло рекордного значения в 3,8 тыс. кредитов, что сделало программу второй после «Семейной ипотеки» в общем объеме льготных программ.

С целью мониторинга ключевых показателей реализации программы нами был разработан аналитический дашборд. На дашборде представлены актуальные на конец 2024 года статистические данные о результатах программы за весь период ее реализации в Дальневосточном федеральном округе (рис. 3).



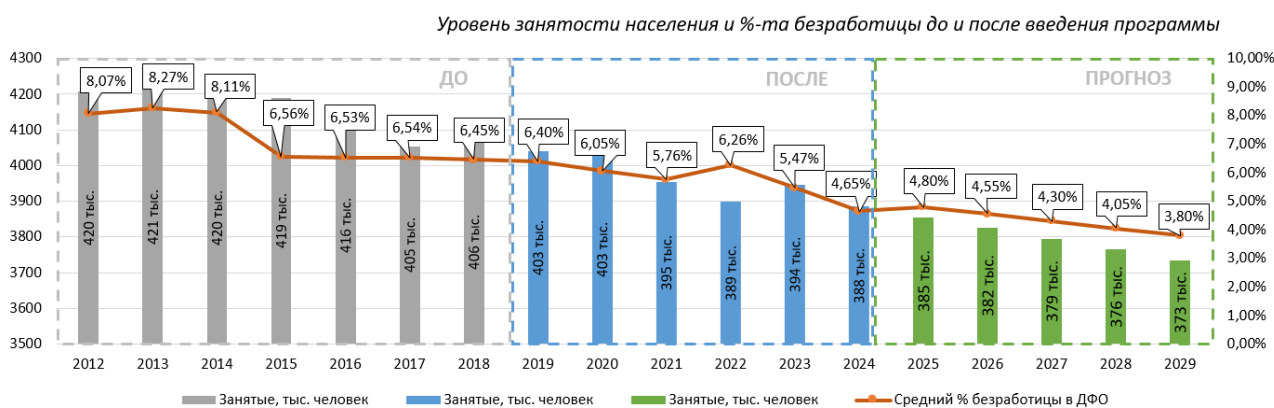
Источник: разработан автором с использованием официальных данных Единой отчетности по льготному ипотечному кредитованию от банка ДОМ.РФ [8].

Рисунок 3 – Дашборд ключевых показателей программы «Дальневосточная ипотека».

Несмотря на привлекательные условия «Дальневосточной ипотеки», проблема миграционного оттока населения из региона, которая по данным Росстата дает наибольший вклад в сокращение численности населения (56%), остается актуальной. В 2023 году в Дальневосточном федеральном округе зафиксировано превышение количества уехавших над числом прибывших: миграционная убыль достигла 14,2 тыс. человек, а коэффициент миграционного прироста оказался отрицательным, составив -18 человек на 10 тыс. жителей. Стоит отметить, что в 2023 г. по сравнению с 2020 г. (начало реализации Программы) темпы миграционной убыли сократились почти в 2 раза.

Программа также является весьма эффективным инструментом для укрепления экономической устойчивости региона через повышение уровня официальной занятости. Ведь для получения ипотечного кредита заемщик должен быть официально трудоустроен, что создает стимул для граждан искать работу с «белой» зарплатой, а для работодателей выводить сотрудников из тени. В связи с этим была сформулирована следующая гипотеза: *влияет ли реализация программы «Дальневосточная ипотека» на количество официально трудоустроенных граждан на Дальнем Востоке, и как следствие, снижение безработицы и повышение уровня занятого населения?*

Трудоустроенный гражданин, имеющий стабильный доход и возможность приобрести жилье на выгодных условиях, с большей вероятностью останется в регионе. Таким образом, можно предположить, что программа косвенно влияет на экономический рост, увеличивая налоговые поступления и стимулируя внутренний региональный продукт. Для проверки гипотезы об увеличении количества трудоустроенного или же занятого населения рассмотрим динамику показателей в разрезе данных о безработице и занятости населения Дальневосточного федерального округа (рис. 4).



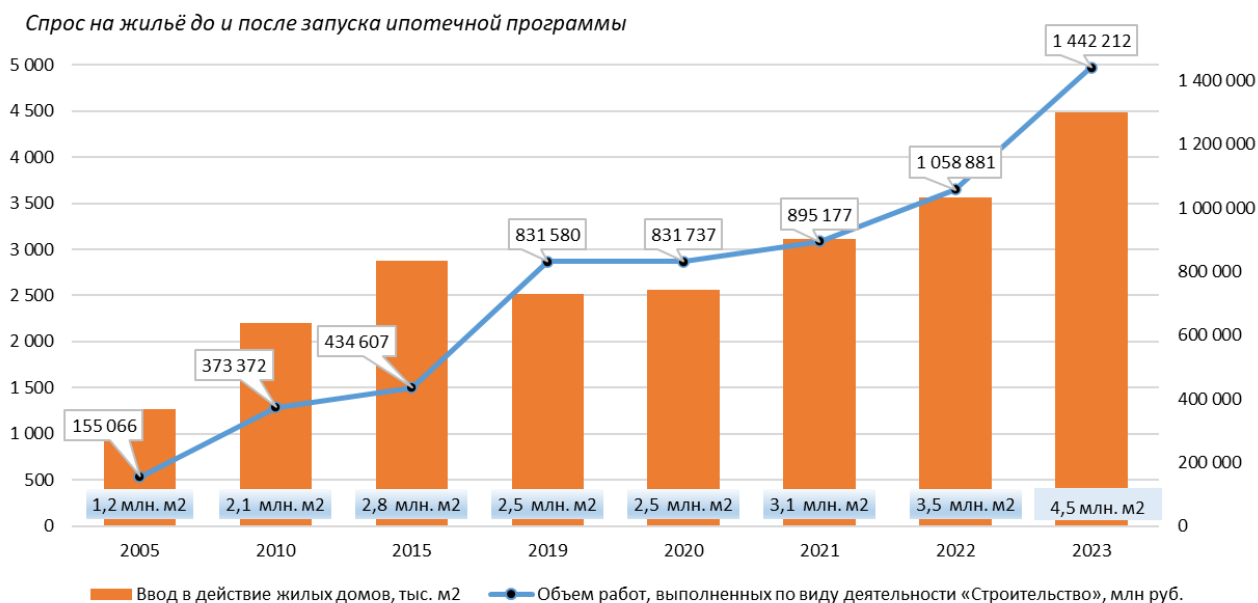
Источник: составлено автором с использованием официальных данных Росстата [2].

Рисунок 4 – График сравнения показателей уровня безработицы и занятости до и после введения программы «Дальневосточная ипотека» в динамике с 2012-2024 гг., а также прогноз показателей до 2029 г.

Динамика уровня занятости и уровня безработицы может казаться противоречивой. При анализе было выявлено, что оба показателя снижаются одновременно, что на первый взгляд противоречит логике: если уровень безработицы снижается, то уровень занятости, казалось бы, должен расти. Однако такое явление может быть объяснено рядом факторов, которые необходимо учитывать при интерпретации данных. Например, снижение уровня занятости при одновременном снижении уровня безработицы может быть связано с сокращением экономически активного населения. Расчет корреляции между уровнем безработицы и занятого населения подтверждает, что эти показатели тесно связаны: коэффициент корреляции составил 0,94. Это указывает на сильную положительную связь, то есть снижение уровня безработицы сопровождается снижением уровня занятости. Однако такая связь не обязательно означает причинно-следственную зависимость. Скорее, она отражает общие тенденции, связанные с изменениями в структуре экономически активного населения и экономики в целом.

Таким образом, можно сделать вывод, что наблюдаемая динамика уровня занятости и безработицы объясняется комплексом факторов, включая демографические изменения, структурные сдвиги в экономике и ограниченное влияние ипотечной программы на общий рынок труда. *Гипотеза о значительном влиянии ипотечной программы на уровень занятости не находит подтверждения в данных, что подчеркивает необходимость более детального анализа региональных и отраслевых эффектов, а также учета других факторов.*

Как мы уже убедились, с запуском программы «Дальневосточная ипотека» ситуация начала меняться. Взглянем на регион через призму жилищного строительства. Ипотечная программа стимулирует спрос на жилье, что, в свою очередь, подталкивает застройщиков к увеличению объемов строительства. Для наглядности ниже представлен график объема жилищного строительства на Дальнем Востоке (рис. 5).



Источник: составлено автором с использованием официальных данных Росстата [2].

Рисунок 5 – График объема жилищного строительства в Дальневосточном федеральном округе в период 2005-2022 гг.

В 2023 году было введено 4,5 млн м² жилья в регионе, что выше уровня 2022 года на 28,6%. Лидером по данному показателю в регионе является Приморский край (27% общего объема в регионе). На втором месте после Приморского края – Республика Саха (Якутия) – 16%. В 2023 году отмечается увеличение доли жилых домов, возведенных населением с использованием собственных и заемных средств, которая достигла 51,1% от общего объема введенного жилья. Во время действия программы «Дальневосточная ипотека» значение данного показателя не опускается ниже 50%, против 30% до начала действия данной Программы. Стоит также отметить, что согласно данным Росстата, в 2023 году зафиксирован рост средней площади жилья на одного человека: показатель увеличился с 25,5 кв. м в 2022 году до 25,9 кв. м в 2023 году. В динамике с 2020 года наблюдается рост данного показателя. Для оценки общей картины в сфере жилищного строительства, которая так или иначе влияет на экономический рост и стабильность региона, стоит взглянуть еще на некоторые показатели, например, на динамику средних показателей стоимости жилья и внутреннего регионального продукта региона до и после старта программы льготного ипотечного кредитования. Стоимость строительства многоквартирного жилья на первичном рынке в ДФО в среднем ниже, чем по России (147,7 тыс. руб. за кв. м против 167,6 тыс. руб. за кв. м). Однако внутри региона наблюдаются существенные различия (рис. 6). На вторичном рынке жилья ситуация схожа: средняя стоимость в ДФО (123,3 тыс. руб. за кв. м) близка к общероссийскому уровню (108,1 тыс. руб. за кв. м), но в некоторых регионах, таких как Еврейская автономная область (74,4 тыс. руб. за кв. м), цены значительно ниже, что может указывать на низкую ликвидность жилья и слабый спрос.

Территория	Стоимость строительства многоквартирного жилья		Доступность жилья (доля домохозяйств, имеющих возможности для покупки жилья)	Валовой региональный продукт
	2024, тыс. руб. за кв. м.			
	Первичный рынок	Вторичный рынок	2024, %	
Российская Федерация	167,6	108,1	40,1	140 670 817
Дальневосточный федеральный округ	147,7	123,3	42,7	8 655 564
Республика Бурятия	105,4	108	53	447 009
Республика Саха (Якутия)	148,1	125,3	61,8	2 025 049
Забайкальский край	151,6	114,9	37	547 236
Камчатский край	157,6	127,2	47,1	357 184
Приморский край	163,9	139,2	33,1	1 539 350
Хабаровский край	143,6	114,3	41,8	1 067 882
Амурская область	152,4	130,7	35,4	603 837
Магаданская область	152,1	128,5	65,3	315 919
Сахалинская область	151,6	138,7	47,6	1 530 381
Еврейская авт. область	101,8	74,4	52,6	80 676
Чукотский авт. округ	233,8	-	68,2	141 042

*Зеленым (для обратных показателей – красным) отмечены опережающие значения

Источник: составлено автором с использованием официальных данных ЕМИСС Росстата [2].

Рисунок 6 – Показатели доступности жилья на Дальнем Востоке России в 2024 году.

Таким образом, на основании проведенного анализа программы «Дальневосточная ипотека» можно сделать выводы. Программа стала важным инструментом стимулирования экономической активности и улучшения жилищных условий на Дальнем Востоке. Ее реализация способствовала развитию строительной отрасли, притоку налоговых доходов, созданию новых рабочих мест и повышению доступности жилья. По данным Росстата, за последний год душевой ВРП вырос на 22,7%, а инвестиции в основной капитал региона — на 24%. Однако, несмотря на эти положительные изменения, программа пока не смогла решить ключевые проблемы региона: миграционный отток, особенно молодежи и высококвалифицированных специалистов, продолжается, а демографическая ситуация остается сложной. Это создает угрозы для социально-экономического развития, включая дефицит трудовых ресурсов и снижение инвестиционной привлекательности.

Список использованных источников

1. Национальные проекты России [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://xn--80aapampemcchfmo7a3c9ehj.xn--plai/mediaProjects/dalniy-vostok/#21>
2. Федеральная служба государственной статистики России [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://rosstat.gov.ru/>
3. А.Г. Аганбеян Развитие Дальнего Востока: национальная программа в контексте национальных проектов // Пространственная экономика 2019. Том 16. № 3. С. 165—181 URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-dalnego-vostoka-natsionalnaya-programma-v-kontekste-natsionalnyh-proektov>
4. Федеральное автономное научное учреждение «Восточный центр государственного планирования» Демографическая характеристика Дальневосточного федерального округа Материалы от 2024 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: https://vostokgosplan.ru/wp-content/uploads/digest_demography_2024.pdf
5. Федеральное автономное научное учреждение «Восточный центр государственного планирования» Демографическая характеристика Дальнего Востока Материалы от 2022 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://vostokgosplan.ru/wp-content/uploads/2709-1605-dig-demografia.pdf>
6. Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://erzrf.ru>
7. Министерство финансов Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://minfin.gov.ru/>
8. Акционерное общество «ДОМ.РФ» Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию от банка ДОМ.РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/mortgage/dalnevostochnaya-ipoteka/>