

МАССОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА

А. И. Арцибашев^{1,2}, Вал. В. Мищенко³

¹Алтайское краевое Законодательное Собрание (Барнаул, Россия)

²Алтайское краевое отделение Коммунистической партии Российской Федерации (Барнаул, Россия)

³Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

В статье показана взаимосвязь экономического развития регионов Сибири и оттока населения с показателями, характеризующими доходы и жилищные условия людей. Основными критериями при выборе места жительства являются уровень заработной платы и комфортность среды обитания. При этом множество людей лишено доступа к инструментам улучшения жилищных условий. Продемонстрирована сложная ситуация, сложившаяся в жилищной сфере на примере Алтайского края, где, по оптимистичным прогнозам, в улучшении жилищных условий остро нуждается до 10% населения региона. Предложен механизм запуска экономики региона, с одной стороны, через включение в эффективные производственные цепочки дополнительных трудовых ресурсов, а с другой — через улучшение жилищных условий значительного числа населения посредством массового строительства социального жилья. Предложена программа развития региона, осуществлено макроэкономическое обоснование развития региона посредством массового строительства социального жилья. Сделан вывод, что в условиях ограниченности возможностей использования инструментов денежно-кредитной политики ключевой задачей руководства любого региона для достижения роста ВРП должно быть вовлечение максимального количества трудовых ресурсов в эффективные производственные цепочки.

Ключевые слова: экономика региона, социальное жилье, строительство, трудовые ресурсы, Алтайский край.

MASS CONSTRUCTION OF SOCIAL HOUSING AS A TOOL FOR THE DEVELOPMENT OF THE REGION'S ECONOMY

A. I. Artsibashev^{1,2}, Val. V. Mishchenko³

¹Altai Regional Legislative Assembly (Barnaul, Russia)

²Altai Regional Branch of the Communist Party of the Russian Federation (Barnaul, Russia)

³Altai State University (Barnaul, Russia)

The article shows the relationship between the economic development of the Siberian regions and the outflow of population with indicators characterizing the income and housing conditions of people. The main criteria for choosing a place of residence are the level of wages and the comfort of the living environment. At the same time, many people are deprived of access to tools for improving housing conditions. The difficult situation in the housing sector is demonstrated on the example of the Altai Territory, where, according to optimistic forecasts, up to 10% of the region's population is in urgent need of improving housing conditions. The mechanism of launching the economy of the region is proposed, on the one hand, through the inclusion of additional labor resources in effective production chains, and on the other hand, through the improvement of housing conditions of a significant number of the population through the mass construction of social housing. A program for the development of the region is proposed, a macroeconomic justification for the development of the region through the mass construction of social housing is made. It is concluded that in conditions of limited opportunities to use monetary policy instruments, the key task of the leadership of any region to achieve GRP growth should be to involve the maximum number of labor resources in efficient production chains.

Keywords: regional economy, social housing, construction, labor resources, Altai Territory.

Проблема экономического и пространственного развития Зауралья России все чаще становится дискуссионной не только в профессиональной экономической среде. Это неудивительно, ведь именно Сибирский федеральный округ, наряду с Дальневосточным, показывает худшую динамику численности населения. Но если для Дальнего Востока Правительство РФ на протяжении нескольких лет предпринимает различные шаги, способствующие развитию макрорегиона и замедляющие отток населения, такие как «дальневосточный гектар», «дальневосточная ипотека», выделение отдельного министерства, занимающегося развитием Дальнего Востока и Арктики, то в отношении СФО такого внимания нет, несмотря на сопоставимые относительные цифры потерь населения (0,30% средняя ежегодная убыль населения в Сибири и 0,33% — на Дальнем Востоке) и намного большие абсолютные значения его оттока. За 2021 г. Сибирь потеряла 0,67% всего населения, или 114,5 тыс. человек, за этот же год весь Дальний Восток лишился 0,48% населения, или 39 тыс. человек. При этом в Сибирском федеральном округе основные отстающие по динамике населения регионы — Кузбасс, Алтайский край и Омская область. Только сравнительно недавно началось обсуждение необходимости и возможностей предоставления льготной ипотеки жителям Сибири, но лишь молодым специалистам, научным работникам и гражданам, переехавшим на работу в СФО [1].

Динамика численности населения — это результат проводимой социально-экономической политики макрорегионов. Денежные доходы населения, доступность жилья и социальной инфраструктуры, развитый рынок труда, культурное разнообразие — все в совокупности влияет на выбор людей остаться или уехать, заводить детей или нет. По данным ВЦИОМ за 2019 г., причины, по которым хотят переехать современные россияне [2], следующие:

- безработица или удаленность работы (18%);
- более высокий уровень жизни в другом населенном пункте (15%);
- экологические причины (13%);
- предпочтение более благоприятного климата (12%);
- не нравится их город или больше импонирует другой (7%);
- возможность получения более качественного образования (7%);
- расширение горизонта собственных перспектив (7%).

По результатам подобного исследования, проведенного одним из самых крупных сайтов по поиску работы и сотрудников HeadHunter (hh.ru) в марте 2022 г., регион для переезда должен обладать

комфортной городской средой, за это выступили 50% опрошенных, и более высоким уровнем заработной платы, эту характеристику выбрали 38% опрошенных [3].

Кроме этого, свое исследование провел банк «Открытие». По данным опроса, проведенного в сентябре 2021 г., 29% россиян готовы переехать в новые построенные города в Сибири, если им гарантируют работу и зарплату в 2–3 раза выше; 12% опрошенных могут привлечь подъемные свыше 1 млн руб.; на третьем месте среди ответов стоит заинтересованность в комфортных условиях жизни и развитой инфраструктуре, эту категорию выбрали 11% опрошенных [2].

Результаты трех разных вышеописанных исследований подтверждают тезис о том, что высокий уровень зарплат, комфортная городская среда и качество жизни — главные «якори», притягивающие трудовые ресурсы. Соответственно, развитие именно этих направлений способно вновь запустить экономику соответствующего региона.

Согласно данным Росстата, доходы больше половины населения сибирских регионов ниже среднедушевых денежных доходов по субъектам федерации, и до 80% населения Сибири имеют среднедушевые доходы ниже среднероссийского показателя. В 2020 г. 13–17% населения в них не имели даже прожиточного минимума, тогда как в целом по стране этот показатель равен 12,1%. Кроме этого, при сопоставимом уровне границы бедности в Сибири и России разрыв среднедушевых доходов регионов СФО со среднедушевым доходом по федерации на протяжении последних лет с учетом инфляции только увеличивается. В 2016 г. среднедушевой денежный доход по Сибири был равен 23 929 руб., в этот же год по России — 30 865 руб., разница 6 936 руб. В 2021 г. среднедушевой денежный доход по Сибири стал равен 30 666 руб., по России — 40 040 руб., разница 9 374 руб. В целом нарастает неравенство доходов граждан страны в разрезе регионов, что только усиливает миграционные тенденции. Как видим, динамика роста доходов населения Сибири отстает от среднероссийского показателя. С 2016 по 2021 г. среднедушевые доходы жителей России выросли на 29,7%, с 30 865 до 40 040 руб., а в Сибири за этот же период лишь на 28%. Разрыв между доходами в исследуемом округе и в среднем по России увеличился до 30,5%.

Низкая величина доходов — далеко не единственная причина сокращения населения СФО. Если говорить о городской среде и качестве жизни, то существенной составной частью этого показателя будет доступность и комфортабельность жилья. За последнее время жилье в Сибири и в целом по России сильно выросло в цене, доступность его снизилась. Если посмотреть на динамику цен

на недвижимость, то видно, что в Сибири, несмотря на отставание по росту среднедушевого дохода и в целом более низкий доход, скорость прироста цен на недвижимость на вторичном рынке даже выше общероссийского показателя. С I квар-

тала 2016 по I квартал 2022 г. средняя цена 1 кв. м в России поднялась на 60,85%, в Сибирском федеральном округе — на 65,10%. Цена на недвижимость опережающим темпом растет по сравнению со среднедушевым доходом (табл. 1).

Таблица 1

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья в России [4]

I квартал, руб.		2016	2021	2022	Прирост, %	Прирост, %	Прирост, %
		I квартал, руб.	I квартал, руб.	(2021– 2016)/ 2016	(2022– 2016)/ 2016	(2022– 2021)/ 2021	
Вторичный рынок жилья	Российская Федерация	55 329,96	67 826,22	89 000,54	22,58	60,85	31,22
	Центральный федеральный округ	75 271,2	85 132,83	113 156,72	13,1	50,33	32,92
	Северо-Западный федеральный округ	53 249,4	80 856,52	109 146,72	51,84	104,97	34,99
	Южный федеральный округ	53 940,76	60 332,42	75 296,79	11,85	39,59	24,8
	Северо-Кавказский федеральный округ	38 958,11	48 617,4	59 866,62	24,79	53,67	23,14
	Приволжский федеральный округ	50 078,29	57 481,89	80 751,48	14,78	61,25	40,48
	Уральский федеральный округ	56 760,03	67 506,72	80 743,81	18,93	42,25	19,61
	Сибирский федеральный округ	46 755,22	58 922,13	77 192,26	26,02	65,1	31,01
	Республика Алтай	39 910,07	60 737,91	90 716,17	52,19	127,3	49,36
	Республика Тыва	50 235,81	68 418,92	100 202,73	36,2	99,46	46,45
	Республика Хакасия	43 177,37	52 300,3	68 901,68	21,13	59,58	31,74
	Алтайский край	43 737,79	57 637,39	74 527,97	31,78	70,4	29,3
	Красноярский край	44 375,27	61 534,15	70 471,25	38,67	58,81	14,52
	Иркутская область	40 869,46	62 993,82	84 691,07	54,13	107,22	34,44
	Кемеровская область — Кузбасс	38 029	47 910,88	73 584,43	25,99	93,5	53,59
	Новосибирская область	54 007,33	63 850,24	83 392,08	18,23	54,41	30,61
	Омская область	43 849,78	52 846,82	69 862,92	20,52	59,32	32,2
Томская область	49 645,08	59 531,45	83 744,12	19,91	68,69	40,67	
Дальневосточный федеральный округ	69 831,09	87 612,11	104 297,62	25,46	49,36	19,04	
Первичный рынок жилья	Российская Федерация	53 655,35	83 177,29	109 198,45	55,02	103,52	31,28
	Центральный федеральный округ	64 817,06	101 235,1	121 230,52	56,19	87,03	19,75
	Северо-Западный федеральный округ	70 931,29	129 257,52	178 426	82,23	151,55	38,04
	Южный федеральный округ	43 300,16	63 013,99	99 668,01	45,53	130,18	58,17
	Северо-Кавказский федеральный округ	35 483,94	40 687,47	50 533,6	14,66	42,41	24,2
	Приволжский федеральный округ	44 486,96	63 450,65	86 091,61	42,63	93,52	35,68
	Уральский федеральный округ	50 000,17	69 847,28	86 301,33	39,69	72,6	23,56
	Сибирский федеральный округ	45 963,92	63 299,4	86 639,34	37,72	88,49	36,87
	Республика Алтай	37 207,38		106 981,64		187,53	
	Республика Тыва	43 185,71		107 166,02		148,15	
	Республика Хакасия	39 234,73	56 719,7	76 753,3	44,57	95,63	35,32
	Алтайский край	46 690,39	57 341,73	77 141,07	22,81	65,22	34,53
	Красноярский край	50 140,01	69 844,58	90 336,87	39,3	80,17	29,34
	Иркутская область	48 288,42	75 726,49	94 858,65	56,82	96,44	25,26
	Кемеровская область — Кузбасс	38 767,48	56 858,65	88 600,54	46,67	128,54	55,83
	Новосибирская область	48 218,39	68 771,84	95 947,14	42,63	98,98	39,52
	Омская область	42 689,63	56 191,19	75 521,88	31,63	76,91	34,4
Томская область	48 971,01	64 134,07	82 213,64	30,96	67,88	28,19	
Дальневосточный федеральный округ	65 451,23	97 972,5	116 121,45	49,69	77,42	18,52	

Если еще год назад показатели прироста цены 1 кв. м и прироста среднедушевого дохода были сопоставимы, то за 2021 г. и начало 2022 г. прирост цены 1 кв. м жилья существенно обогнал среднедушевой доход. Между тем Банк России в своей аналитической записке в апреле 2021 г. предупреждал о рисках перегрева строительного рынка при сохранении льготной ипотечной ставки в 6%. Субсидированная процентная ставка была сохранена и цены за год, с I квартала 2021 по I квартал 2022 г. выросли больше, чем за 5 лет, с 2016 до 2021 г. [5].

Рост цен на недвижимость в Сибири на вторичном рынке максимальный по сравнению с другими федеральными округами. Что касается первичного рынка недвижимости, то он также значительный: 88,49% за 6 лет и 36,87% за 2021 г. В целом разрыв в стоимости жилья в сибирских регионах и в регионах центральной части России сокращается, что вынуждает жителей Сибири обращать еще большее внимание на другие субъекты федерации. Для бизнеса это также понятно, и мы все чаще в Сибири видим рекламу жилья Ленинградской, Московской областей, Краснодарского края.

Наряду с вышеописанным (тенденцией увеличения недоступности жилья, низким среднеду-

шевым доходом) в регионах Сибири возникает сопутствующая проблема — ухудшение жилищных условий широкой категории граждан и невозможность решить жилищный вопрос. В каждом регионе Сибири сформированы официальные очереди из нуждающихся.

В Алтайском крае из года в год регистрируется огромная потребность в социальном жилье. Согласно государственной программе Алтайского края «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Алтайского края» от 15.06.2020, по состоянию на 1 января 2020 г. нуждающихся в улучшении жилищных условий молодых семей было около 12 000 [6, с. 37], детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот по состоянию на 01.01.2019 — около 7 180 человек [6, с. 59]. Кроме этого, более 43 000 малообеспеченных и многодетных семей официально стоят в очереди и нуждаются в улучшении жилищных условий [6, с. 67]. Абсолютные показатели количества граждан, официально стоящих на очереди в улучшении жилищных условий в Алтайском крае, в разрезе категорий по состоянию на 1 января 2020 г. приведены в таблице 2.

Таблица 2

Количество граждан, официально стоящих на очереди в улучшении жилищных условий в Алтайском крае

Категория нуждающихся	Количество нуждающихся по состоянию на 1 января 2020 г.
Молодые семьи, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, тыс. семей	12
Нуждающиеся семьи в социальном жилье, тыс. семей	43
Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, тыс. чел.	6
Люди, проживающих в аварийном жилом фонде и нуждающихся в жилье, тыс. чел.	12
По расчетам общее количество граждан, проживающих в Алтайском крае, состоящих на учете и нуждающихся в улучшении жилищных условий, тыс. чел.	220

Источник: данные Росстата, расчеты авторов.

Общее количество граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, оценено следующим образом. Рассчитано среднее количество детей в семьях в Алтайском крае. Согласно данным Росстата, общее количество семей в Алтайском крае 302 739, из них с одним ребенком — 68,2%, с двумя — 27,3%, с тремя и более — 4,5%. Среднее значение количества детей в семье Алтайского края — 1,4. В соответствии с таблицей 2, по нашим расчетам, количество граждан, нуждающихся в улучшении условий, около 220 тыс. человек.

Несмотря на ежегодное увеличение общего по России показателя, характеризующего площадь

жилых помещений, приходящуюся в среднем на одного жителя, с 18 кв. м на человека в 1995 г. до 27,8 кв. м на человека в 2021 г. [7], цифра официально нуждающихся в улучшении жилищных условий в Алтайском крае остается значительной и приближается к 10% от общей численности населения. Но действительную потребность оценить сложно, так как многие, имеющие право на улучшение жилищных условий, не встают в очередь, понимая, что вероятность получения жилья крайне низкая. Очередь движется медленно и в основном не за счет предоставления муниципального жилья, а за счет того, что люди самостоятельно улучшают

свои жилищные условия и выходят из очереди. Кроме этого, многие муниципалитеты, такие как город Барнаул, не принимают меры по предоставлению жилых помещений для граждан, вставших на очередь до 01.03.2005. Подобная практика сложилась и на других территориях Сибири. Инвестирование государства в отрасли строительства для такого региона, как Алтайский край, способно дать не только экономический импульс, но и, что немаловажно, существенно улучшить ситуацию в социальной сфере.

Кроме вышеописанных категорий нуждающихся (молодые малообеспеченные семьи, многодетные семьи, нуждающиеся в расширении площади, инвалиды, дети-сироты и приравненные к этой категории, люди, проживающие в аварийном жилом фонде) можно выделить дополнительную значительную категорию — сельских жителей, не занятых в трудовых отношениях в сельской местности. Это особенно актуально для Алтайского края и регионов с низкой степенью урбанизации. Подавляющее количество сельских жителей исключено из реального сектора экономики и не имеет возможности переехать в города или крупные населенные пункты — центры концентрации рабочих мест. Спроса на недвижимость в малых населенных пунктах нет, соответственно, купить или взять в ипотеку жилье в другом более крупном населенном пункте также не предоставляется возможным. Возникает некоторая «ловушка» для жителей сельских территорий: с одной стороны, невозможность продать жилье, с другой — невозможность найти работу в селах. Жители пытаются оформить пособия, семьи живут на пенсии, спасает ведение натурального хозяйства. Возможности для урбанизации территории отсутствуют.

В Алтайском крае, Сибири и России в целом можно наблюдать схожий процесс замедления урбанизации. Как полагаем, это не связано с прекращением роста производительности труда или нежеланием переезжать в крупные города. В первую очередь причины замедления урбанизации в стране связаны с социально-экономическими факторами, невозможностью найти одновременно жилье и работу с достаточной оплатой труда в городе, невозможностью социализироваться в другом населенном пункте. Активно растут в государстве только несколько городов, во многом за счет перетока населения из других крупных населенных пунктов, что незначительно влияет на общий уровень урбанизации.

При этом доля сельских жителей, желающих при определенных условиях переехать в город, может быть сравнима с численностью всех официальных очередников. Как видим, в Сибири на примере Алтайского края потребность в жилье существенная.

Данная потребность в меньшей степени стимулирует рост стоимости кв. м, существенная часть описанной потребности в жилье не оказывает никакого влияния на спрос, так как большая часть населения не имеет финансовых возможностей улучшения жилищных условий, в том числе с помощью ипотеки.

Переломить вышеописанные тенденции по оттоку населения, снижению доступности жилья в Сибирском федеральном округе могло бы массовое строительство социального жилья и инфраструктуры. Современная наука, как правило, относит данные вложения к затратам, но при реализации данного проекта в больших масштабах, вложения способны стать инвестициями.

В целях решения накопившихся проблем в Алтайском крае и других регионах СФО предлагается программа массового строительства социального жилья по примеру развитых стран. С одной стороны, это позволит провести реновацию жилого фонда, улучшить жилищные условия, повысить комфортность городской среды. С другой стороны, предполагается остановить отток населения и вовлечь в реальную экономику незадействованные трудовые ресурсы.

В результате реализации программы планируется достигнуть ряд следующих целей:

1. Устойчивый рост ВРП, создание стимулов для роста всей экономики.
2. Возвращение в экономику региона незадействованных трудовых ресурсов и поднятие уровня благосостояния граждан.
3. Урбанизация региона, сокращение затрат на поддержание сельской инфраструктуры.
4. Улучшение жилищных условий 20% населения региона.
5. Создание привлекательной комфортной городской среды.
6. Замедление оттока населения из субъекта РФ, смена парадигмы на рост трудовых ресурсов.
7. Создание конкурентной среды на строительном рынке региона

Массовое строительство социального жилья способно создать мультипликативный эффект — дополнительную загрузку предприятий региона по производству строительных материалов, оборудования, логистических и подрядных организаций общестроительных и специальных работ, компаний по продаже отделочных материалов, мебели и предметов для интерьера, предприятий сферы ЖКХ и др.

К подобным выводам приходили и другие исследователи: Ю. В. Катаева и Ю. К. Перский [8], Д. Б. Кувалин [9], Г. А. Золотарева и И. В. Подопринора [10], Л. О. Залкинд [11]. Многие ученые сходятся во мнении, что вложения в строительство приводит к экономическому росту как региона,

так и целых государств. Запускается мультипликативный эффект, развитие одной отрасли приводит к развитию множества смежных отраслей и в целом всей экономики. Так, проведенные методом имитационного моделирования расчеты показали, что при увеличении инвестиций в строительство на 50% рост конечного потребления в стране составит 105,52% [12].

Но только ли из-за мультипликативного эффекта происходит рост экономики региона, какого макроэкономическая причина этого роста? Попытаемся высказать ряд предположений.

В соответствии с современной монетарной теорией, созданной на разработках австралийского экономиста Билла Митчелла, американских экономистов Рэндала Рэйа и Стефани Келтон и других, делается вывод о первенстве государственных расходов над доходами. Согласно теории обозначается единственное объективное ограничение эмиссии денег в современных государствах — функционирующие на территории данных государств производственные мощности и имеющиеся трудовые ресурсы. Государство (Банк России) — монополист денежно-кредитной политики, и в соответствии с разработками современной монетарной теории выпускаемая на рынок денежная масса является стимулом, спусковым курком для запуска экономики, финансирования оплаты рабочей силы и создания новой будущей прибавочной стоимости. В условиях ограниченности на уровне отдельно взятого региона использования инструментов денежно-кредитной политики, ключевой задачей руководства любого региона для достижения роста ВРП должно быть вовлечение максимального количества трудовых ресурсов в эффективные производственные цепочки. Доступа к эмиссии нет, но есть доступ к управлению трудовыми ресурсами, которые могут служить тем же самым спусковым курком для запуска экономики. Данные выводы также находят свое подтверждение в монографии А. С. Галушки, А. К. Ниязметова и М. О. Окулова «Кристалл роста к русскому экономическому чуду» [13].

Поэтому, когда здесь и далее утверждается, что не просто строительство, а строительство социального жилья также может быть драйвером развития экономики региона, необходимо учитывать обязательное условие — только при одновременном вовлечении посредством массового строительства социального жилья ранее не задействованных в эффективных производственных цепочках трудовых ресурсов.

Строительная отрасль — наиболее человекоемкая и трудозатратная. Многие процессы в производстве все также остаются ручными. Отделочные работы, специальные работы, работа с мелкоштучным материалом требуют физического челове-

ского ресурса. При этом обучение ряду профессий физического труда в отрасли может занимать всего лишь несколько недель. Технически ответственные профессии по управлению строительными машинами и механизмами могут быть частично замещены кадрами из сельскохозяйственной отрасли с прохождением дополнительных курсов повышения квалификации.

В процессе реализации программы массового строительства социального жилья планируется дополнительный приток трудовых ресурсов, что можно осуществить в том числе за счет переезда не занятого в реальной экономике сельского населения в более крупные населенные пункты, города. Необходимо создание региональных подрядных организаций, в которых на постоянной основе могли бы трудиться в том числе люди, получающие возводимое этими же организациями социальное жилье. Предоставление социального жилья для данной категории трудоспособных граждан может происходить на льготной основе, по типу социальных контрактов, когда работодатель, региональная подрядная организация предоставляет на безвозмездной основе жилье работнику и его семье, а работник трудится обозначенное в контракте количество лет с дисконтом в заработной плате и по окончании срока имеет право приватизировать используемое социальное жилье.

Как показывает практика, традиционные способы стимулирования строительства жилья через субсидированную процентную ставку имеют ограниченное действие. Государство, вливая денежные ресурсы в коммерческие компании, не имеет при этом никаких инструментов контроля уровня маржинальности коммерческих организаций, что зачастую приводит к злоупотреблениям частного сектора, завышению стоимости, увеличению за счет этого собственной доходности, тем самым нивелируя попытки государства стимулировать экономику. Исходя из практического опыта, можно утверждать, что субсидированные процентные ставки будут работать с меньшей эффективностью, чем прямые инвестиции в строительную отрасль через реализацию региональными подрядными организациями предложенной программы. Именно поэтому для стимулирования экономического развития Сибири целесообразно увеличение государственного участия в управлении экономикой через масштабный проект по строительству социального жилья на примере Алтайского края. Данные выводы находят свое подтверждение и в концепции, предложенной разработчиками современной монетарной теории. Рост ипотечного кредитования, по мнению макроэкономистов, при более низком росте производительности труда в строительстве ведет к покупке жилья по предельным це-

нам и установлению новых цен на недвижимость, что подтверждается наблюдениями последних двух лет и о чем в своем докладе предупреждали аналитики ЦБ РФ в начале 2021 г.

Фактически массовое строительство социального жилья может быть ограничено лишь наличием технологических и трудовых ресурсов в регионе. Что касается трудовых ресурсов, то выше предложен механизм расширения кадрового потенциала края за счет привлечения трудовых ресурсов из сельской местности, профессиональных кадров из сельскохозяйственной отрасли. Их перекавалификация может быть проведена в достаточно сжатые сроки, в ряде строительных профессий — без отрыва от рабочего процесса.

Безусловно, для реализации программы массового строительства социального жилья нужны первоначальные вложения. В первую очередь это приобретение материально-технической базы для создания региональных строительных подрядных организаций. Часть необходимой базы может быть замещена существующей техникой из других государственных и муниципальных предприятий. На часть технических средств придется выделить бюджетное финансирование. Однако затраты на это, в сравнении с закупкой по рыночной стоимости необходимого количества социальной жилплощади, минимальны.

Основная проблема, которая может возникнуть, — это мотивация занятых на производстве трудовых ресурсов. В целях эффективности функционирования создаваемых подрядных организаций и привлечения ранее незанятых или частично занятых трудовых ресурсов в экономику создается ряд стимулов. Государственная/региональная власть гарантирует рабочее место в создаваемых организациях с минимальным уровнем заработной платы, обеспечивает работника и его семью социальным жильем, доступ к социальной инфраструктуре. Взамен человек, принимающий данный социальный контракт, обязуется полностью выполнять условия контракта определенное количество времени.

Можно предположить, что ради улучшения жилищных условий, смены сферы деятельности на такой контракт готовы будут пойти и городские рабочие, занятые малооплачиваемым неквалифицированным трудом. При создании большого количества такого рода гарантированных рабочих мест посредством социальных контрактов данное обстоятельство создает давление на общий уровень заработных плат в регионе. При прочих равных условиях неквалифицированный рабочий скорее предпочтет гарантированное рабочее место с минимальной оплатой труда, но с обеспечением новым социальным жильем и бесплатным переобучением или повышением квалификации, нежели коммерческое рабочее место без всяких гарантий с низким уровнем заработной платы. Тем самым складывается макроэкономическая ситуация, которая толкает частный сектор к повышению оплаты труда и автоматизации производства с заменой неквалифицированного низкооплачиваемого труда автоматизированными процессами. При этом в существующей бюджетной системе налог на доходы физических лиц занимает значительную часть краевого бюджета и вместе с налогом на прибыль организаций является локомотивом роста экономики, рост НДСЛ наполняет бюджет и финансирует многие расходы края.

Данные предположения также соответствуют выводам современной монетарной теории. Государственная гарантия работы повышает дефицит бюджета и стимулируют экономику в период рецессии. Также гарантия работы сдерживает инфляцию.

В строительной отрасли сложилась ситуация нехватки производственных мощностей. По результатам 2021 г. сумма невыполненных работ в строительстве по государственному заказу в Алтайском крае превысила 4 млрд руб., кроме этого, на территории края существуют десятки незакрытых контрактов, срок исполнения по которым просрочен на несколько лет. Создание региональных подрядных организаций также частично сможет решить данную проблему.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Трибулина М., Дуэль А. В Сибири могут запустить новую льготную ипотеку // Российская газета. специальный проект «квадратный метр». 01.05.2022. URL: <https://rg.ru/2022/02/21/v-sibiri-mogut-zapustit-novuiu-igotnuiu-ipoteku.html> (дата обращения: 01.05.2022).
2. Исследование: почти половина россиян готовы переехать в новые города Сибири // РИА Новости. URL: <https://ria.ru/20220606/ukraina-1793464867/> (дата обращения: 01.05.2022).
3. В Курской области 32% жителей хотят переехать в другой регион // Информационное агентство KurskCITY. URL: <https://kurskcity.ru/news/citynews/183953/> (дата обращения: 01.05.2022).
4. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/price> (дата обращения: 15.05.2022).

5. Жилищное строительство от 7 апреля 2021 г. № 1 (4) // Аналитическая записка Центрального Банка Российской Федерации. 2021. Апрель.
6. Постановление Правительства Алтайского края от 15.06.2020 «Об утверждении государственной программы Алтайского края «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения Алтайского края». URL: <https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/2200202006160002?index=O&rageSize=1>
7. Основные показатели жилищных условий населения // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (дата обращения: 18.08.2022).
8. Катаева Ю. В., Перский Ю. К. Развитие сегмента жилищного строительства как фактор экономического роста региона: мультипликативный эффект // Известия УрГЭУ. 2009. № 3 (25). С. 101–108.
9. Кувалин Д. Б. Почему необходимо поддерживать жилищное строительство // Институт народнохозяйственного прогнозирования Российской академии наук (ИНП РАН). URL: <https://ecfor.ru/publication/pochemu-neobhodimo-podderzhivat-zhilishhnoe-stroitelstvo/> (дата обращения: 01.05.2022).
10. Золотарева Г. А., Подопригора И. В. Влияние инвестиций в жилищную сферу на экономический рост // Известия Томского политехнического университета. 2013. Т. 323. № 6. С. 62–68.
11. Залкинд Л. О. О взаимосвязи инвестиций в жилищное строительство и экономического роста // Жилищные стратегии. 2014. Т. 1. № 1. С. 11–24.
12. Кузьмин П. И., Мищенко В. В., Мищенко И. К., Криворучкая А. М. Обоснование влияния инвестиций в отдельные отрасли на экономический рост методом имитационного моделирования // Финансовый бизнес. 2018. № 6. С. 41–45.
13. Галушка А. С., Ниязметов А. К., Окулов М. О. Кристалл роста к русскому экономическому чуду. М., 2021. 360 с.
14. Численность постоянного населения по регионам и федеральным округам // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://showdata.gks.ru/report/278930/> (дата обращения: 01.04.2022).
15. Значение среднедушевого денежного дохода и его распределение по 20-ти процентным группам населения за 2016 и 2021 года // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397> (дата обращения: 01.05.2022).
16. Охота к перемене мест: зачем и почему? // ВЦИОМ: результаты исследований. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/okhota-k-peremene-mest-zachem-i-pochemu/> (дата обращения: 01.04.2022).

REFERENCES

1. Tribulina M., Duel A. A new preferential mortgage may be launched in Siberia // Rossiyskaya Gazeta. Special project “square meter”. 01.05.2022. URL: <https://rg.ru/2022/02/21/v-sibiri-mogut-zapustit-novuiu-igotnuiu-ipoteku.html> (date of access: 01.05.2022).
2. Research: almost half of Russians are ready to move to new cities in Siberia // RIA Novosti. URL: <https://ria.ru/20220606/ukraina-1793464867/> (date of access: 01.05.2022).
3. In the Kursk region, 32% of residents want to move to another region // KurskCITY news agency. URL: <https://kurskcitu.ru/news/citynews/183953/> (date of access: 01.05.2022).
4. Average price of 1 sq. m. total area of apartments in the housing market // Federal State Statistics Service. URL: <https://rosstat.gov.ru/price> (date of access: 15.05.2022).
5. Housing construction No. 1 (4) dated April 7, 2021 // Analytical Note of the Central Bank of the Russian Federation. 2021. April.
6. Decree of the Govnment of the Altai Territory 15.06.2020 Approval of the state program of the Altai Territory “Proving affordate and comfortable housing for the population of the Altai Territory”. URL: <https://publication.pravo.gov.ru/Document/View/220022020061600027?index=O&rageSize=1>
7. Basic indicators of housing conditions of the population // Federal State Statistics Service. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (date of access: 18.08.2022).
8. Kataeva Yu. V., Persky Yu. K. Development of the housing construction segment as a factor of economic growth of the region: multiplicative effect // USUE News. 2009. No. 3 (25). Pp. 101–108.
9. Kuvalin D. B. Why it is necessary to support housing construction // Institute of National Economic Forecasting of the Russian Academy of Sciences (INP RAS). URL: <https://ecfor.ru/publication/pochemu-neobhodimo-podderzhivat-zhilishhnoe-stroitelstvo/> (date of access: 01.05.2022).
10. Zolotareva G. A., Podoprighora I. V. The impact of investments in the housing sector on economic growth // Proceedings of Tomsk Polytechnic University. 2013. Vol. 323. No. 6. Pp. 62–68.

11. Zalkind L. O. On the relationship of investment in housing construction and economic growth // *Housing strategies*. 2014. Vol. 1. No. 1. Pp. 11–24.
12. Kuzmin P. I., Mishchenko V. V., Mishchenko I. K., Krivorutskaya A. M. Substantiation of the impact of investments in certain industries on economic growth by the method of simulation modeling // *Financial business*. 2018. №6. Pp. 41–45.
13. Galushka A. S., Niyazmetov A. K., Okulov M. O. *Crystal of growth to the Russian economic miracle*. M., 2021. 360 p.
14. The number of permanent population by regions and federal districts // Federal State Statistics Service. URL: <https://showdata.gks.ru/report/278930> / (date of access: 01.04.2022).
15. The value of per capita monetary income and its distribution by 20 percent groups of the population for 2016 and 2021 // Federal State Statistics Service. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397> (date of access: 01.05.2022).
16. Hunting for a change of places: why and why? // VTSIOM: research results URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/okhota-k-peremene-mest-zachem-i-pochemu> / (date of access: 01.04.2022).

Поступила в редакцию: 01.08.2022.

Принята к печати: 23.08.2022.
