

УДК 338.23:330.59(571.65)

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ МИГРАЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ В МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Н.В. Гальцева, О.С. Фавстрицкая, О.А. Шарыпова
Северо-Восточный комплексный научно-исследовательский
институт им. Н.А. Шило ДВО РАН,
ул. Портовая д. 16, г. Магадан, 685000,
e-mail: galtseva@neisri.ru, dasefa@mail.ru, olga@north-east.ru

Продолжающийся отток населения из Магаданской области на фоне высоких значений доходов жителей региона актуализировал необходимость выявления причин сложившейся тенденции и поиска стимулирующих механизмов для закрепления населения на территории области. В работе представлена сравнительная оценка миграционных потоков и основных показателей уровня жизни населения в Магаданской области, регионах Дальневосточного федерального округа и в Российской Федерации, свидетельствующая о ряде особенностей, характерных для северных регионов Дальнего Востока РФ: миграционная убыль на фоне высоких среднедушевых доходов населения и обеспеченности жильем, незначительного уровня безработицы. Детальная оценка показателей уровня жизни в Магаданской области в 2000–2013 гг. и их сравнительный анализ с аналогичными данными в 1990 г. объясняют причины массового оттока населения, заключающиеся в низкой покупательной способности доходов и невысокой реальной обеспеченности благоустроенным жильем с высокой его стоимостью. В результате установлено, что имеющийся уровень доходов населения, даже с учетом северных надбавок и коэффициентов в Магаданской области, не компенсирует неблагоприятные условия жизнедеятельности. Чтобы обеспечить привлекательность северного региона для проживания, покупательная способность денежных доходов населения должна быть выше, чем в среднем в регионах России как минимум в 2 раза, чтобы без ущерба для текущего потребления у населения оставались средства и для проведения полноценного регулярного отдыха, и для решения жилищных проблем.

Ключевые слова: миграция, уровень жизни населения, покупательная способность среднедушевых доходов населения, обеспеченность жильем, Магаданская область, Дальний Восток России.

Актуальность

Дальний Восток России характеризуется богатым природно-ресурсным потенциалом. Добываемые здесь минерально-сырьевые, топливно-энергетические и биоресурсы играют важную роль в экономике страны, а сама территория имеет важное геополитическое значение. Эти особенности обусловили еще в советское время специфику заселения и освоения территории. Учитывая то, что Дальний Восток РФ испытывал недостаток трудовых ресурсов на всех этапах своего развития, политика государства была направлена на поощрение миграции населения из республик СССР и центральных регионов РФ, в результате чего обеспечивалось увеличение численности населения региона.

Таким образом, население и трудовые ресурсы Магаданской области сформировались в советское время за счет пришлых жителей, ориентированных на промышленное освоение террито-

рии. Особенность развития населения и трудовых ресурсов региона заключается в их высокой мобильности и низкой приживаемости привлеченного населения. Большинство прибывших в область людей мотивировано, из-за своеобразия приложения труда в экстремальных природно-климатических условиях, на непостоянное здесь проживание (психология «временности») [6]. Миграционное поведение населения определяется потребностями в изменении жизненных условий, которые выражаются в интересах, желаниях, стремлениях индивидов и тесно взаимосвязаны с жизненными установками, ценностными ориентирами и мотивами, определяющими характер миграции. Значительная часть населения северных территорий Дальнего Востока пребывает в психологическом состоянии потенциальной миграции (готовности к смене места жительства), дающем представление лишь о намерениях или прожективном поведении, которое не всегда приводит к принятию

решений [10]. Но имеющийся факт такой потенциальной миграции при незначительных спадах экономики способствует высоким темпам оттока населения из регионов Дальнего Востока.

Сегодня все регионы Дальневосточного федерального округа (ДФО) характеризуются отрицательным миграционным сальдо. Для закрепления населения на Дальнем Востоке государство использует систему районных коэффициентов и надбавок для северных регионов ДФО, которая должна обеспечивать более высокий уровень жизни, компенсирующий дискомфортные условия проживания и хозяйствования. Повышение уровня жизни населения является одним из главных целевых ориентиров социально-экономического развития каждого региона и страны в целом. Количественные показатели основных индикаторов уровня жизни определены в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 г.: утв. распоряжением Правительства РФ 17.11.2008 № 1662-р., в государственной программе РФ «Социально-экономическое развитие Дальнего Востока и Байкальского региона до 2025 года» (постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 308) и в стратегии социально-экономического развития Магаданской области на период до 2025 года: закон Магаданской области от 11.03.2010 № 1241-ОЗ (в ред. закона Магаданской области от 27.12.2013 № 1696-ОЗ) (далее – Стратегия развития Магаданской области).

Однако, несмотря на используемые меры, именно в Магаданской области, Чукотском автономном округе (ЧАО), Республике Саха (Якутия) из 9 регионов Дальнего Востока наблюдается масштабный отток населения при более высоких среднедушевых денежных доходах. Анализ причин этой парадоксальной ситуации и определение направлений по ее улучшению являются важными научно-практическими задачами.

Объектом исследования являются социально-экономические факторы, влияющие на миграционные процессы в Магаданской области.

Теоретические и методологические основы

Исследование базируется на общенаучных подходах, позволяющих рассматривать миграционные процессы как социально-экономическое явление. Используются методы анализа, обобщения, аналогии, классификации, а также эмпирические методы: описания, сравнения.

Результаты исследований

Сравнительная характеристика миграционных процессов и уровня жизни населения в Магаданской области с регионами ДФО и РФ проведена на основании данных, представленных в статистическом ежегоднике «Регионы России. Социально-экономические показатели. 2014», в «Российском статистическом ежегоднике. 2014», статистическом ежегоднике «Магаданская область. 2014» [7–9].

Магаданская область является северным регионом Дальневосточного федерального округа. Основу экономики области формируют ресурсные отрасли – добыча золота (4-е место в РФ) и серебра (1-е место в РФ), а также добыча биоресурсов.

На 01.01.2014 численность населения региона составила 150 тыс. чел. (2,4% населения ДФО и 0,1% населения РФ), плотность населения – 0,33 чел./км² [9]. Магаданская область входит в последнюю десятку регионов с самым малочисленным населением в России, занимая 81-е место из 83-х. Следует отметить, что массовый отток населения области начался в 1990-е гг. По состоянию на 01.01.2014 численность жителей области относительно 1990 г. уменьшилась на 68%, относительно 2000 г. – на 22%, т.е. население продолжает активно покидать территорию.

Во всех регионах ДФО продолжают процессы миграционной убыли населения (табл. 1). В большинстве случаев отток населения осуществляется за пределы федерального округа (40–80%), реже миграционные потоки осуществляются в границах округа (20–60%).

В Магаданской области сохраняются максимальные значения миграционной убыли (табл. 1). Причем, если в доперестроечный период территорию области покидали преимущественно пенсионеры, то в современных условиях на постоянное место жительства в другие, более благоприятные для проживания районы перемещаются в значительном количестве и граждане трудоспособного возраста, среди которых – высококвалифицированные специалисты. По этой причине на региональном рынке труда наблюдается дефицит кадров практически по всем специальностям. Высокие коэффициенты миграционной убыли – это, по нашему мнению, реакция населения на низкий уровень жизни в регионе.

Рассмотрим основные показатели, характеризующие уровень жизни населения в Мага-

Коэффициенты миграционного прироста на 10 000 человек населения* [7]

Субъекты \ Годы	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Российская Федерация	11	34	15	20	19	22	21	21
Дальневосточный федеральный округ	-12	-136	-52	-80	-49	-28	-32	-53
Республика Саха (Якутия)	-40	-179	-65	-28	-71	-102	-87	-96
Камчатский край	2	-276	-111	-199	-41	-51	-2	-38
Приморский край	26	-42	-26	-51	-35	6	-6	-37
Хабаровский край	-2	-69	-16	-93	-31	14	-4	-22
Амурская область	-7	-11	-43	-100	-60	-74	-53	-71
Магаданская область	-173	-742	-220	-180	-141	-118	-137	-142
Сахалинская область	1	-301	-84	-104	-63	-4	-31	-44
Еврейская автономная область	5	-67	-36	-159	-49	-95	-89	-125
Чукотский автономный округ	-230	-916	-442	73	-174	102	-66	-7

Примечание: * – знак (-) означает убыль

данской области в сравнении с регионами ДФО и со среднероссийским уровнем для выявления причин высокого отрицательного миграционного сальдо в регионе.

Сопоставляя основные показатели, характеризующие уровень жизни в регионах ДФО и в среднем по России, можно видеть, что по многим из них Магаданская область имеет лидирующие или высокие позиции (табл. 2). Так, среднедушевые доходы населения в области в 2013 г. были выше среднероссийских в 1,6 раза и средних по ДФО в 1,5 раза (2-е место). Практически такое же превышение существует по среднему размеру назначенных пенсий (2-е место). В Магаданской области – самый низкий из регионов ДФО уровень безработицы. Область по итогам 2013 г. занимает 2-е место по обеспеченности жильем; 3-е – по доле населения с доходами ниже прожиточного минимума (ниже доля только в Чукотском автономном округе и Сахалинской области). По объему ВРП на душу населения также довольно высокая позиция – 4-е место в ДФО, в 1,4 раза выше среднего показателя по РФ.

Переходя к группе результирующих показателей, которые, по мнению ряда авторов [2–5], отражают реакцию населения на сложившийся уровень жизни с учетом его природно-климатических

условий в регионе, можно видеть, что более высокие денежные доходы не дают преимуществ населению Магаданской области в уровне покупательной способности. Наоборот, этот показатель был ниже среднероссийского уровня на 3% в 2012 г. и на 14% – в 2013 г., так как и прожиточный минимум в регионе в те же 1,6 раза выше его значения в среднем по регионам России. Тревожным является низкий уровень ожидаемой продолжительности жизни при рождении, что подтверждает низкий уровень жизни (в 1,1 раза ниже, чем в среднем по РФ). Из регионов ДФО этот показатель еще хуже в Чукотском автономном округе (что объясняется высокой долей жителей коренных малочисленных народов Севера, традиционно имеющих меньшую продолжительность жизни), а также в Еврейской автономной и Амурской областях, имеющих самый низкий рейтинг среди регионов ДФО по совокупности показателей валового регионального продукта, среднедушевых доходов и среднего размера начисленных пенсий.

Лидирующие места Магаданской области по показателям среднедушевых денежных доходов населения, заработной платы, назначаемых пенсий, уровня безработицы, обеспеченности жильем в современных экономических условиях не являются сдерживающим механизмом отрицательных

Показатели уровня жизни населения в Российской Федерации и регионах Дальневосточного федерального округа в 2013 г.

Показатель	Показатели, зависящие от уровня социально-экономического развития региона											ДФО	РФ
	Магаданская область	Республика Саха (Якутия)	Камчатский край	Приморский край	Хабаровский край	Амурская область	Сахалинская область	Еврейская автономная область	ЧАО				
Среднедушевые денежные доходы населения (в месяц), руб.	42 463	31 528	35 371	24 343	29 382	24 671	39 971	20 417	52 695	28 929	25 928		
Средний размер назначаемых месячных пенсий, руб.	16 022	13 779	15 658	10 224	11 697	10 046	13 495	9 701	18 562	11 830	10 030		
Величина прожиточного минимума (за IV кв.), руб.	14 084	11 923	14 384	9 649	10 182	9 251	11 083	9 532	14 766	–	7 326		
Обеспечение общей жилой площадью одного человека, м ² общей площади (на конец года)	29,0	20,6	24,6	21,7	22,4	23,2	25,1	21,2	25,9	22,4	23,4		
Объем ВРП на душу населения (2011 г. – числитель, 2012 г. – знаменатель), тыс. руб.	501,1	565,5	396,4	284,8	323,4	285,6	1297,87	244,6	960,1	431,5	348,6		

Показатели уровня жизни населения в Российской Федерации и регионах Дальневосточного федерального округа в 2013 г.

Продолжение таблицы 2

Уровень безработицы, %	2,9	7,4	5,7	7,1	5,7	6,1	7,2	8,3	3,3	6,5	5,5
Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума	12,2	16,3	16,8	15,9	12,5	15,1	9,4	20,9	8,3	-	10,8
Показатели, характеризующие привлекательность региона для проживания											
Популяционная способность денежных доходов населения *	3,0	2,6	2,5	2,5	2,9	2,7	3,6	2,1	3,6	-	3,5
Естественный прирост/убыль населения на 1000 чел.	0,7	8,8	1,6	-0,8	0,6	0,2	-0,2	-0,9	2,6	1,3	0,2
Ожидаемая продолжительность жизни при рождении	67,1	69,1	67,9	68,2	67,9	66,4	67,7	64,9	62,1	67,8	70,8
Коэффициент миграционного прироста/убыли на 10 000 чел. населения	-142	-96	-38	-37	-22	-71	-44	-125	-7	-53	21

Примечание: * Отношение среднедушевого денежного дохода к величине прожиточного минимума.

Источник: составлено по данным [7–9]

Во-первых, размер заработной платы и пенсий приведен с учетом районного коэффициента (70% оклада) и северных надбавок (80% оклада), которые по своей сути являются компенсацией за проживание в районах Крайнего Севера. Без их учета средняя заработная плата в Магаданской области составляет в последние годы от 65 до 76% от среднероссийского уровня (см. рис.), тогда как еще в благоприятный период 1990–1995 гг. этот показатель был более 90%. А с учетом северных доплат средняя заработная плата в области более чем в 2 раза превышает среднероссийский уровень, в последние годы этот разрыв составляет 1,6–1,8 раза [1, с. 13].

В 1990 г. разница между доходами населения Магаданской области и среднероссийскими доходами составляла 2,9 раза, что делало регион привлекательным для проживания (табл. 3). В 2013 г. разница в доходах между «центром» и «севером» снизилась относительно благополучного 1990 г. в 1,8 раза и составила всего 1,6 раза. Такая разница отстает от величины северных доплат и не компенсирует в полном объеме дискомфортность проживания в северном регионе. В резуль-

тате утрачены стимулирующие функции коэффициентов и надбавок для населения.

Несмотря на то, что по законодательству система коэффициентов и надбавок продолжает действовать на территориях северных регионов, остается открытым вопрос возмещения частным предпринимателям понесенных затрат на их выплату. Справедливо ли, что находящиеся в неблагоприятных условиях ведения бизнеса «северные» предприятия несут на себе затраты социального характера, гарантированные государством? Такая ситуация отражается на размере собственно оплаты труда без учета северных доплат (поэтому средняя зарплата в чистом виде на 25% ниже среднероссийского уровня) и не способствует развитию среднего и малого бизнеса. В структуре доходов населения Магаданской области на доходы от предпринимательской деятельности приходится лишь 5,6%, в РФ – 8,6%. Более 40% населения региона занято в государственном и муниципальном секторе при значении среднероссийского показателя 28,7%.

Во-вторых, в Магаданской области – более высокая доля экономически активного населения

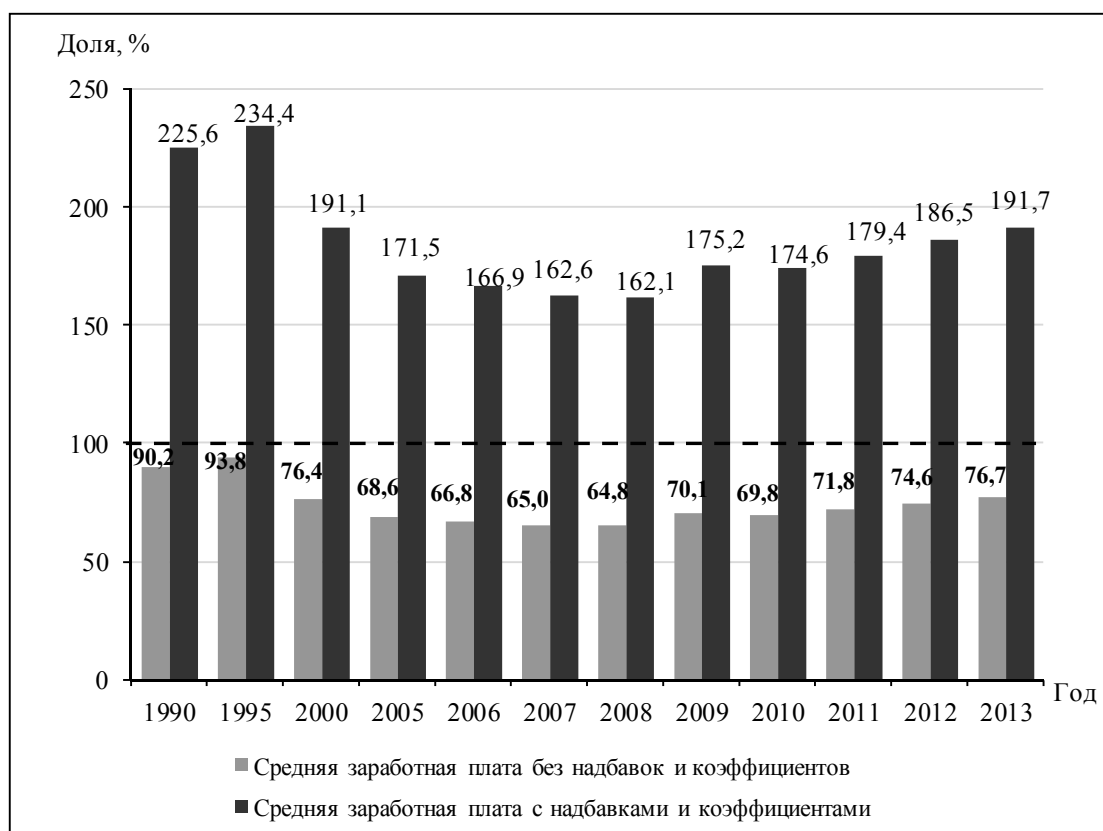


Рис. Отношение средней заработной платы в Магаданской области к уровню заработной платы в РФ (1990 г. – в СССР), принятой за 100%

(на 10% выше, чем в целом по стране и по ДФО), что оказывает положительное влияние на общий уровень среднедушевых доходов. В результате структура доходов населения Магаданской области существенно отличается от среднероссийской: в ней заметно выше доля оплаты труда (в 1,7 раза) и почти 90% доходов приходится на оплату труда и социальные выплаты, тогда как в РФ – только 60%. Повышенная доля экономически активного населения обусловлена спецификой северного региона – более низкой долей пенсионеров относительно среднероссийских значений (на 20%), подавляющая часть которых продолжает работать (табл. 3).

Несмотря на высокий уровень номинальных доходов населения, с 1995 по 2013 г. средние темпы роста реальных денежных доходов в Магаданской области отстают от среднероссийских почти на 4% (100,4 и 104,3% соответственно). Например, в 1992 г. (первый год после развала СССР) индекс потребительских цен по отношению к 1991 г. в РФ составил 26,1 раза, в ДФО – 32,5 раза, в Магаданской области – 52,6 раза (регион – абсолютный лидер рейтинга).

В-третьих, покупательная способность жителей Магаданской области практически находится на уровне среднероссийского показателя – среднедушевые доходы обеспечивают 3 прожиточных минимума (в РФ – 3,5). При этом в регионе лимитированный выбор и низкая ценовая доступность качественных продуктов питания при ограниченных возможностях использования личного подсобного хозяйства, невысокое качество или отсутствие определенного перечня непродовольственных товаров и услуг. Это вряд ли приемлемое соотношение для северного региона. Для сравнения: в 1991 г. среднедушевые доходы в Магаданской области обеспечивали 5 прожиточных минимумов (прожиточный минимум 2012 г. был приведен к ценам 1991 г. с использованием индекса потребительских цен в регионе).

В 2013 г. в РФ произошло изменение метода расчета потребительской корзины (Об утверждении Правил исчисления величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в целом по Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 29.01.2013 № 56 (ред.

Таблица 3

Изменение показателей уровня жизни

Показатель	Магаданская область	ДФО	РФ (1990 г. – СССР)
Ежемесячные среднедушевые денежные доходы населения:			
1990 г., руб.	631,0	354,0	217,0
2013 г., руб.	42 463,0	28 929,0	25 928,0
Уровень экономической активности населения в среднем за год, % (данные выборочных обследований населения по проблемам занятости):			
2000 г.	73,6	68,2	65,5
2013 г.	79,0	69,7	68,5
Население старше трудоспособного возраста, % от общей численности населения (оценка на конец года):			
1990 г.	5,2	10,9	19,0
2013 г.	19,0	20,6	23,5
Динамика реальных денежных доходов населения, % к предыдущему году:			
2000 г.	100,1	106,6	113,4
2013 г.	104,5	106,2	104,8

Источник: составлено по данным [7–9]

06.12.2013)). Непродовольственные товары и услуги в среднем будут учитываться в размере 50%, а услуги – 60% от стоимости продуктов питания. Новый порядок формирования потребительской корзины позволяет учесть реальные изменения стоимости продуктов и непродовольственных товаров и услуг. Так, для населения Магаданской области увеличена энергетическая ценность корзины (для трудоспособного населения на 472 ккал, пенсионеров – на 400, детей – 301 ккал/сут), нормы потребления по хлебу, молоку, яйцу, овощам, рыбе и другим продуктам. Снижены нормы потребления дешевых продуктов – картофеля, масла растительного, маргарина и других жиров. Это привело к увеличению величины прожиточного минимума в регионе в 1,3 раза (III квартал 2013 г. – 14 013 руб. на душу населения), что еще снижает покупательную способность среднедушевых доходов населения в Магаданской области с 3 до 2,6 раза (в 1,3 раза ниже, чем в среднем по регионам России).

В-четвертых, структура расходов отражает специфику приоритетов населения северных регионов, типичным представителем которых является Магаданская область: объективно повышенные расходы на оплату услуг ЖКХ, резервирование финансовых средств для проведения «северных» отпусков и отложенные до времени покупки, что связано с бедным ассортиментом товаров в регионе, а также со стремлением сэкономить на разнице в ценах. Кроме того, практически в каждой семье аккумулируют средства для приобретения жилой недвижимости в регионах, более благополучных если не в экономическом плане, то, по крайней мере, в природно-климатическом. Именно по этим причинам жители северных территорий ущемляют себя в покупке качественных продовольственных и непродовольственных товаров, что отражается на качестве жизни, обуславливая непривлекательность региона для проживания при существующем уровне жизни [1, с. 16].

В-пятых, номинальное лидерство Магаданской области по обеспеченности жильем (29,0 м²/чел.) в ДФО и в России не соответствует реальному. По сравнению с 1990 г. обеспеченность жильем в регионе выросла в 2 раза, при этом число квартир в области уменьшилось в 1,1 раза. Основным фактором роста стало не новое строительство, а сокращение численности населения области, преимущественно за счет миграции. Анализ жилищной обеспеченности региона по материа-

лам выборочного обследования бюджетов домашних хозяйств в 2013 г. показал: 44% домохозяйств обеспечены жильем в размерах от 9 (и меньше) до 15 м²/чел, еще 10% – от 15 до 20 м²/чел. Таким образом, около 50% населения области не достигают норматива по обеспеченности жильем (18 м²/чел.).

Поэтому для объективной оценки уровня жизни показатель обеспеченности жильем необходимо анализировать с учетом таких индикаторов, как характеристика жилищного фонда и рынка жилой недвижимости, показатель миграции, характер расселения в регионе (существующий и планируемый).

Жилищный фонд области (ЖФ) является достаточно «возрастным». До 1970 г. построено 29% жилья, с 1971 по 1995 гг. – 69%, после 1995 г. – 2%. Более половины ЖФ имеет износ свыше 30%. На городскую местность приходится 93% общей площади жилья в регионе (в том числе в г. Магадане расположено 56%), на сельскую – 7%. Удельный вес ветхого и аварийного ЖФ составляет 11,1%, это максимальное значение среди регионов ДФО (в России – 3%). Темпы ввода жилья в Магаданской области долгое время отставали от темпов выбытия. В 2013 г. введено в действие 101 м² общей площади жилья на 1000 чел., что в 4,8 раза меньше среднероссийского показателя и в 3,4 раза ниже среднего по ДФО.

Многие квадратные метры, участвующие в расчетах статистических показателей обеспеченности жильем, фактически имеют для населения чисто номинальное значение, поскольку жители районов области давно проживают и работают в г. Магадане (или в перспективных населенных пунктах области), хотя остаются прописанными в неперспективных поселках. В результате показатель обеспеченности жильем в районах области достигает значения 50 м²/чел.

Таким образом, учитывая площадь обслуживаемого жилищного фонда (82%), фактор ветхости и аварийности (11,1%), благоустроенность жилищного фонда (54%), можно определить реальную обеспеченность качественным жильем населения Магаданской области. По состоянию на 01.01.2013 она составила 7,1 м²/чел., что в 3 раза меньше нормативного значения.

Структура расселения региона взаимосвязана с размещением базового производства области – добычей золота. Изменения в экономической и социальной политике государства в отношении се-

верных регионов спровоцировали масштабные миграционные процессы. Отсутствие производств и высокий уровень безработицы в период рыночных реформ, продолжающаяся трансформация экономики области привели к возникновению такого понятия, как «неперспективный населенный пункт». Неперспективными признаны 28 населенных пунктов области. Расселение жителей этих поселков – одна из главных социальных задач территории и значительная проблема для Магаданской области. В результате к началу 2013 г. система расселения имеет следующий вид: в г. Магадане сосредоточено 67% населения области; на остальные 8 муниципальных районов приходится от 2 до 7%. Начиная с 1991 г. население некоторых районов уменьшилось в 6 раз, г. Магадана – в 1,5 раза. Приток населения в основном тяготеет к г. Магадану (58%) и районным центрам, в границах которых действуют основные добывающие предприятия области.

Оценивая перспективу жилищной обеспеченности, необходимо учитывать приоритеты пространственного развития региона. Стратегия развития Магаданской области предполагает реализацию крупных сырьевых, энергетических и транспортных проектов, которые придадут импульс развитию территории области. Это важно не только для социально-экономического развития региона, но и для соблюдения геополитических интересов России в части закрепления населения в северных и восточных регионах.

В Магаданской области выделены 5 зон опережающего развития (ЗОР). Определены опорные пункты (ОП) системы расселения, играющие ключевую роль в развитии ЗОР. Это 7 населенных пунктов области, включая г. Магадан. Очевидно, что именно в этих населенных пунктах жилищный фонд будет востребован в рамках реализации Стратегии развития Магаданской области.

Жилье находится в неразрывной связи с территорией, его не перевезешь с собой в другой населенный пункт. Поэтому по цене объектов жилой недвижимости можно смело судить о привлекательности региона или района для населения, но есть исключения из такой зависимости. Так, средняя цена 1 м² жилья на вторичном рынке в 2011 г. была в 1,3 раза меньше среднероссийских показателей, Магаданская область находилась на 64-м из 79-ти мест по уровню цен на вторичном рынке жилья в РФ. За Магаданской областью следовали по большей части национальные ре-

спублики РФ (например, Чувашская Республика, Республика Калмыкия, Чеченская Республика и т.д.) [1, с. 17]. Ситуация в 2013 г. существенно изменилась (табл. 4). Разница в ценах на первичном и вторичном рынках жилья в среднем по России и в Магаданской области незначительна и составляет 1,05 и 1,07 раза соответственно. Лишь в Центральном федеральном округе цены на жилье на порядок выше, в особенности на вторичном рынке. В остальных же округах цены на жилье незначительно превышают, а в ряде округов и не достигают средних цен в Магаданской области. По нашему мнению, такая относительно высокая стоимость жилья в Магаданской области обусловлена ограниченностью предложения на жилищном рынке и активной внутренней миграцией населения из поселков в областной центр – г. Магадан. Средние цены на жилье в ДФО являются одними из самых высоких, уступая лишь Центральному и в части первичного рынка Северо-Западному федеральным округам. Данный факт свидетельствует не о привлекательности региона, а, наоборот, о высокой стоимости проживания на данных территориях и еще более обостряет психологическую готовность населения к потенциальной миграции и приобретению жилья в более благоприятных для проживания регионах.

Средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов в области в 1,5–2 раза выше среднероссийских значений. Это связано в первую очередь с более высокой себестоимостью строительства. В силу неравномерности развития районов области цены на жилье значительно разнятся (до 10 раз). Необходимо отметить существенные различия в ликвидности объектов в разных районах и отдельных населенных пунктах, высокие риски полной потери этой ликвидности в случае разорения, потери рентабельности золотодобывающих предприятий или в случае изменения государственной политики в отношении развития северных регионов. Этот набор факторов существенно снижает привлекательность объектов жилья для инвестирования населением.

В условиях сильного миграционного оттока населения строителям невыгодно инвестировать в рынок жилья Магаданской области, поэтому рыночная активность сосредоточена на вторичном рынке. Доходы населения в сочетании с относительно высокими ценами на жилье находят свое отражение в снижении его доступности для насе-

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья на конец 2013 г.,
руб./м² общей площади

	Первичный рынок (I)	Вторичный рынок (II)	Разница с ценами в ДФО		Разница с ценами в Магаданской области	
			(I)	(II)	(I)	(II)
Российская Федерация	50208	56478	0,85	0,84	1,05	1,07
Центральный федеральный округ	59697	84174	1,01	1,25	1,24	1,59
Северо-Западный федеральный округ	65600	54337	1,11	0,81	1,37	1,03
Южный федеральный округ	40715	49714	0,69	0,74	0,85	0,94
Северо-Кавказский федеральный округ	31370	31394	0,53	0,47	0,65	0,59
Приволжский федеральный округ	43094	48652	0,73	0,72	0,90	0,92
Уральский федеральный округ	50091	54748	0,85	0,81	1,04	1,03
Сибирский федеральный округ	44689	47751	0,76	0,71	0,93	0,90
Дальневосточный федеральный округ	58950	67472	–	–	1,23	1,27
Республика Саха (Якутия)	55244	60170	–	–	1,15	1,14
Камчатский край	44259	55041	–	–	0,92	1,04
Приморский край	52544	75785	–	–	1,09	1,43
Хабаровский край	69436	64150	–	–	1,45	1,21
Амурская область	63071	46169	–	–	1,31	0,87
Магаданская область	48005	53004	–	–		
Сахалинская область	68531	73893	–	–	1,43	1,39
Еврейская автономная область	36464	41377	–	–	0,76	0,78
Чукотский автономный округ	Н/д	Н/д	–	–	–	–

Источник: составлено по данным [7]

ления. К тому же, население инвестирует в приобретение жилья в других регионах страны [5].

Таким образом, повышение обеспеченности населения Магаданской области качественным жильем должно осуществляться за счет нового строительства в пределах опорных пунктов области. В условиях дефицита регионального и местных бюджетов, незаинтересованности вложения средств в региональное жилье со стороны платежеспособного населения области, отсутствия доступа у определенных категорий населения к ипотечному кредитованию (недостаточный уровень дохода, «серые» доходы) в регионе возникают затруднения с инвестированием в жилую

недвижимость [6]. Чтобы изменить ситуацию (как обязательное условие закрепления трудовых ресурсов в области), необходимо разработать механизм финансирования инвестиций в жилую недвижимость региона с использованием более широкого набора инструментов, учитывающего специфику развития Магаданской области как северного региона.

Заключение

Причины отрицательного миграционного сальдо с сохраняющейся тенденцией увеличения оттока населения из Магаданской области связаны с низким уровнем жизни в регионе. Сегодня разница покупательной способности доходов на-

селения, а также стоимости жилья в центральных районах РФ, в Магаданской области и ряде схожих северных регионов ДФО не существенна. Отсутствие ощутимой разницы в уровне жизни населения в регионах с суровыми природно-климатическими условиями и более благополучными для проживания территориями создает предпосылки для смены места проживания.

Средняя зарплата в Магаданской области без учета северных коэффициентов и надбавок (2,5 раза к окладу), которые призваны носить компенсационный характер за дискомфортные условия проживания на севере, ниже среднероссийского уровня на 25%, а с их учетом – лишь в 1,6 раза превышает среднероссийский уровень.

В 1991 г. среднедушевые доходы в Магаданской области обеспечивали 5 прожиточных минимумов, в 2013 г – только 3. С учетом реального прожиточного минимума, отвечающего объективно повышенным потребностям жизнедеятельности в северном регионе, покупательная способность в Магаданской области в 1,3 раза ниже, чем в среднем в регионах России.

Номинальный показатель высокой обеспеченности жильем населения Магаданской области не соответствует реальной ситуации. Без учета брошенного в неперспективных поселках, аварийного, ветхого, неблагоустроенного жилья реальная обеспеченность составляет 7,1 м²/чел., что в 2,6 раза ниже нормативного значения.

Повышенные расходы на оплату услуг ЖКХ, аккумулярование средств для осуществления главной цели всех жителей северных регионов (приобретение жилья в более благоприятных для проживания районах страны) при недостаточном уровне доходов наносят ущерб необходимому для здоровья текущему потреблению.

В совокупности эти причины обуславливают низкую ожидаемую продолжительность жизни при рождении и провоцируют массовый отток населения.

Для воссоздания привлекательности северных территорий необходимо восстановить действовавшее соотношение величины среднедушевых денежных доходов как минимум на уровне 2,9 раза (как в 1990-е гг.) и обеспечить уровень заработной платы без учета северных доплат на уровне среднероссийского значения.

Покупательная способность в регионе должна быть выше как минимум в 2 раза, чем в сред-

нем в регионах России, а отношение среднедушевых доходов к величине прожиточного минимума должно составлять 6,6 (в 1991 г. было 5), чтобы без ущерба для текущего потребления у населения оставались средства и для проведения полноценного регулярного отдыха, и для накопления на жилье в благоприятных для местожительства регионах России. В Стратегии развития Магаданской области соотношение среднедушевых доходов к величине прожиточного минимума определено на уровне 6,3 в 2020 г., на уровне 8 – в 2025 г. Превышение среднедушевых денежных доходов в Магаданской области над среднероссийским уровнем в 2,9 раза обеспечит достижение целевого ориентира покупательной способности населения региона, обозначенного в указанной Стратегии.

Для обеспечения населения региона качественным жильем по действующим в Российской Федерации нормам необходимы механизмы финансирования инвестиций в жилую недвижимость региона с использованием более широкого набора инструментов, учитывающих специфику развития Магаданской области как северного региона, например, за счет более эффективного использования государственных программ. Предложения разработаны в рамках отдельных исследований и опубликованы [6, 11]. Строительство жилья необходимо активизировать с учетом расположения опорных пунктов расселения, обозначенных в Стратегии развития Магаданской области.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Гальцева Н.В., Фавстрицкая О.С., Шарыпова О.А. Уровень жизни в Магаданской области: мифы и реальность // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 26 (353). С. 10–19.
2. Горшенина Е.В. Региональные экономические исследования: теория и практика. Тверь: ТГУ, 2009. 203 с.
3. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики. М.: ВШЭ, 2003. 495 с.
4. Ермакова Н.А., Калоева А.Т. Типология регионов для целей региональной политики: учеб. пособие. СПб.: СПбГУЭФ, 2011. 65 с.
5. Макроэкономическая динамика северных регионов России. Сыктывкар: Коми научный центр УрО РАН, 2009. 336 с.
6. Проблемы и перспективы социально-экономического развития Магаданской области / Н.В. Гальцева, О.В. Акулич, Г.Н. Ядрыш-

- ников, О.А. Шарыпова, Е.М. Шершакова, О.С. Фавстрицкая; [отв. ред. Н.А. Горячев, Н.В. Гальцева]; СВКНИИ ДВО РАН. Магадан: ООО «Полиарк», 2008. 331 с.
7. Регионы России. Социально-экономические показатели: стат. сборник. М.: Росстат, 2014. 900 с.
 8. Российский статистический ежегодник. 2014: стат. сборник. М.: Росстат, 2014. 693 с.
 9. Статистический ежегодник. Магаданская область. 2013: стат. сборник. Магадан: Магаданстат, 2013. 277 с.
 10. Сукнева С.А. Демографический потенциал развития населения северного региона. Новосибирск: Наука, 2010. С. 111.
 11. Фавстрицкая О. С. Государственные программы как инструмент жилищной политики северного региона // «VI Диковские чтения»: материалы науч.-практич. конф., посвященной 85-летию со дня рождения Н.Н. Дикова. 23–25 марта 2010 г., г. Магадан. Магадан: СВКНИИ ДВО РАН, 2010. С. 276–280.

A continuing population outflow from Magadan Region shows the necessity of serious analysis of the situation, with the following development of the mechanisms that would make the region attractive to the population and cease the migration. In the work it is presented a comparative assessment of migratory streams; main indicators of living standards of the population in Magadan Region, the regions of the Far East federal district, and in the Russian Federation which states a high level of average per capita income of the population, habitation availability, and a low rate of unemployment. However, a detailed assessment of the data for the period of 2000–2013 and its comparison with that of 1990 by the authors makes the reasons of the population leave evident; it shows a considerable fall in living standards of the population, a lack of comfortable habitation and its high cost. The population incomes, including northern coefficients and extra charges, do not cover basic needs of the population; they must at least be twice as high to compensate the inclement conditions of Magadan.

Key words: migration, living standards of the population, average per capita income, housing, Magadan region, Russian Far East.