Научная статья

https://doi.org/10.54220/v.rsue.1991-0533.2024.88.4.013
УДК 332.85; 365.24; 303.223

ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА КАК ФАКТОР ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Третьяченко Т. В.*[1], *Пивоварова Г. Б.*[1]
[1] *Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия,*
** gbp@list.ru*

Аннотация. *Введение.* Льготная ипотека была предложена в качестве многообещающего финансового инструмента, помогающего семьям и гражданам с небольшим доходом решить жилищную проблему. Однако фактическое использование льготной ипотеки этой категорией семей и граждан было намного ниже первоначальных оценок, сделанных экспертами. *Материалы и методы.* В ходе исследования была изучена возможность семей, относящихся по уровню доходов к разным децильным группам населения, решить жилищный вопрос, используя ипотечное кредитование с государственной поддержкой. На доступ к ресурсам льготной ипотеки влияли не только низкие доходы населения, не позволяющие гражданам погашать платежи по кредиту, но и невозможность накопить необходимую сумму средств для первоначального взноса. *Результаты исследования.* В работе представлен расчет коэффициента доступности жилья для граждан с использованием собственных накопленных ресурсов и с использованием механизма ипотечного кредитования, проведен их сравнительный анализ. На основе полученных данных авторами сделан вывод о низком влиянии механизма льготного ипотечного кредитования при сложившихся ставки по ипотеке, цены квадратного метра жилья и сроке погашения кредита на доступность жилья на первичном рынке жилой недвижимости для граждан и семей с невысоким денежным доходом. *Обсуждение и заключение.* Обоснована необходимость продолжения программ государственной поддержки первичного рынка жилой недвижимости для отдельных категорий граждан, а также формирования социального жилищного фонда для предоставления его в аренду гражданам и семьям с невысоким денежным доходом.

Ключевые слова: жилье, льготное ипотечное кредитование, коэффициент доступности жилья, рынок жилой недвижимости.

Для цитирования: Третьяченко Т. В., Пивоварова Г. Б. Льготная ипотека как фактор повышения доступности жилья на первичном рынке жилой недвижимости. *Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ).* 2024;4(31):134-148. doi: 10.54220/v.rsue.1991-0533.2024.88.4.013.

Research article

JEL R31

PREFERENTIAL MORTGAGES AS A FACTOR IN INCREASING HOUSING AFFORDABILITY IN THE PRIMARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

Tretyachenko T.*[1]*, Pivovarova G.*[1]*
[1] *Rostov State University of Economics, Rostov-on-Don, Russia,*
** gbp@list.ru*

Abstract. *Introduction.* Preferential mortgages have been proposed as a promising financial instrument to help families and low-income citizens solve their housing problem. However, the actual use of preferential mortgages by this category of families and citizens was much lower than the initial estimates made by experts. *Materials and methods.* The study examined the possibility of families belonging to different decile groups of the population in terms of income to solve the housing issue using mortgage loans with state support. Access to preferential mortgage resources was affected not only by low incomes of the population, which did not allow citizens to repay loan payments, but also by the inability to accumulate the necessary amount of funds for the initial payment. *Research results.* The paper presents the calculation of the housing affordability coefficient for citizens using their own accumulated resources and using the mortgage lending mechanism, and their comparative analysis is carried out. Based on the data obtained, the authors conclude that the mechanism of preferential mortgage lending has a low impact on the availability of housing in the primary residential real estate market for citizens and families with low cash income under the prevailing mortgage rates, the price of a square meter of housing and the repayment period of the loan. *Discussion and conclusion.* The necessity of continuing state support programs for the primary residential real estate market for certain categories of citizens, as well as the formation of a social housing fund to provide it for rent to citizens and families with low monetary income, is substantiated.

Keywords: housing, preferential mortgage lending, housing affordability ratio, residential real estate market.

For citation: Tretyachenko T., Pivovarova G. Preferential mortgages as a factor in increasing housing affordability in the primary residential real estate market. *Vestnik of Rostov State University of Economics (RINH).* 2024;4(31):134-148. doi: 10.54220/v.rsue.1991-0533.2024.88.4.013.

Введение

Эффективность экономической системы государства в конечном итоге определяется тем, как изменяются уровень и качество жизни его населения, одним из основных показателей которого является обеспеченность жильем, и доступность его приобретения [1, 2]. К сожалению, несколько последних десятилетий характеризуются наличием достаточного числа проблем и ограничений, среди которых доходы населения, обеспеченность жильем и другие параметры, являющие составляющими качества жизни [3].

Предложенное как основной механизм решения проблемы обеспеченности жильем граждан России ипотечное кредитование, так и не стало доступным для его большинства граждан. Однако оно по-прежнему остается основным финан-

совым инструментом решения жилищной проблемы для населения, несмотря на высокую стоимость жилья и кредита, с одной стороны, и низкие доходы граждан – с другой, и стимулятором развития строительной отрасли.

Благодаря дуальному свойству, которым обладает ипотека, поддерживая за счет формирования спроса на жилье, с одной стороны, строительную отрасль и, создавая населению условия для приобретения жилья, с другой стороны, ипотечное кредитование было выбрано правительством РФ как основной путь решения жилищной проблемы.

Началом современного этапа развития ипотечного кредитования в России можно считать 1998 г., когда был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», определивший основные аспекты правоотношений в сфере ипотечного кредитования, поскольку более чем 150-летняя история развития ипотеки в стране (считается, что старт ипотечному кредитованию был дан в 1754 г. с созданием Государственный заемного банка, который под обеспечение движимого и недвижимого имущества выдавал ссуды дворянству) была прервана в 1917 г. [4].

В советский период проблема обеспечения населения житьем характеризовалась большим разнообразием в подходах и методах: была создана государственная система распределения жилья, получили развитие жилищно-арендные, рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества, имевшие значительную финансовую поддержку государства. Получило развитие строительство жилья самими предприятиями [5].

Современный отечественный механизм обеспечения населения жильем – ипотечное кредитование. В систему ипотечного кредитования в первую очередь входят банки и заемщики, а также Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). Стандартный ипотечный портфель банка состоит из основных, льготных и нестандартных программы. Основные ипотечные программы рассчитаны на приобретение недвижимости на первичном и вторичном рынках по базовой процентной ставке по ипотеке. Базовая процентная ставка по ипотеке находится в прямой зависимости от ключевой ставки, устанавливаемой Центробанком России. Ярким примером зависимости базовой ставки по ипотеке от ключевой ставки Центробанка России является резкий скачок ставки по ипотеке на вторичном рынке в конце 2023 г. с 10,0 % до 17,0 %. Это произошло в тот период, когда регулятор резко поднял ключевую ставку с 7,5 до 16,0 % в декабре 2023 г.

Льготные ипотечные программы рассчитаны на определенные категории граждан и субсидируются за счет государства. Примером могут служить ипотека для военнослужащих, семейная ипотека, введенная для решения демографической проблемы в 2018 г., льготная ипотека, направленная на поддержку строительной отрасли (господдержка на объекты первичного рынка, действующая с мая 2020 г. до июля 2024 г.).

Государством и банками для решения определенных проблем в короткий срок вводились и другие формы нестандартной ипотеки, к примеру, для стимулирования спроса была введена «ипотека без первоначального взноса».

Необходимо отметить, что до начала третьего тысячелетия говорить о системном ипотечном рынке не приходилось. В последнее десятилетие прошлого века, когда после более чем 70-летнего перерыва для решения жилищной проблемы был вновь введен ипотечный механизм, процентная ставка достигала 40 % при сроке погашения три года. Такие условия не способствовали популяризации нового инструмента. Активность на отечественном ипотечном рынке стала нарастать только с 2005 г., когда процентная ставка сложилась на уровне ~14,6 %. В этот период появилась возможность получить ипотечный кредит без первоначального взноса и подтверждения дохода, достаточно было предоставить документ о доходах по форме

банка. Послабление требований к заемщикам привели к росту выданных ипотечных кредитов в 4,7 раза: с 56,3 млрд руб. в 2005 г. до 263,6 млрд руб. в 2006 г. К 2022 г., как следует из данных Росстата, доля ипотечных сделок в общем объеме сделок с недвижимостью достигла 82,2 %, чем подтверждает необходимость и актуальность исследования вопросов, связанных с ипотечным кредитованием, его роли в решении жилищной проблемы населения, с одной стороны, и влияния на развитие строительной отрасли, с другой стороны. Опираясь на выводы, сделанные такими авторами, как М. А. Гриценко [6], Д. В. Козлова, А. С. Петрова [7] и другими, в их работах, где исследовались вопросы влияния ипотечного кредитования на усиление рыночных позиций строительной отрасли через призму системного подхода, и соглашаясь с ними (приведем выводы, сделанные Д. В. Козловой в одной из ее работ: «С точки зрения макроэкономики состояние ипотечного кредитования, напрямую влияет на уровень жизни населения, функционирование организаций финансового сектора и строительной компании» [8], а также выводы, сделанные нами в одной из работ, что строительная отрасль является якорной отраслью экономики, так как имеет мощный мультипликативный эффект [9]), авторы в настоящей статье не рассматривают данный аспект ипотечного кредитования.

Их целью является определить, насколько эффективен в решении одного из важнейших социальных вопросов общества – обеспечении населения жильем, повышения уровня его доступности, такой инструмент, как ипотечное кредитование с государственной поддержкой.

Материалы и методы

Методологическую основу работы составили исследования отечественных и зарубежных ученых в области ипотечного кредитования, рассматривающих вопросы влияния ипотеки на доступность жилья, среди которых исследования Н. Б. Косаревой и А. А. Туманова [10], А. Г. Куликова [11], А. Я. Бурдяка [12], Н. Е. Тихоновой [13]. Среди работ отечественных авторов, рассматривающих вопрос влияния льготной ипотеки на решение жилищной проблемы, выделим работы К. Л. Астапова [14], Е. А. Басовой [15], И. В. Довдиенко [16], П. Н. Кострикина [17], Е. Б. Покопцевой [18] и др., которые детально анализирует влияние доступных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий граждан, и рассматривают эффекты социальных программ на рынок жилья.

Среди зарубежных авторов следует отметить труды М. Дж. Леа [19], который изучая американский рынок недвижимости выявил положительные корреляции между льготной ипотекой и ростом доступности жилья для семей с низким и средним доходом. Э. М. Ларссона [20], акцентирующего внимание на эффективности государственно-частного партнерства в решении вопросов жилищной политики, Хаммонда Селеста [21] исследующего в своих работах институт обратной ипотеки как инструмент повышения благосостояния пожилых людей.

Анализ влияния льготной программы на показатели первичного рынка проводился в рамках различных экономических подходов с использованием обобщения и анализа данных. Суть используемых подходов состоит в установлении зависимости факторов и характера взаимосвязи между исследуемыми параметрами.

Аналитические данные основываются на материалах официальных сайтов и проектных декларациях застройщиков, публичных реестрах выданных разрешений на строительство, официальных статистических и отчетных данных Росстата, Росреестра, Банка России, Интернет-ресурса «Дом.РФ».

Результаты исследования

Проведенное авторами исследование показало, что подавляющее большинство граждан по-прежнему не способно решить жилищную проблему, используя только свои накопленные средства (табл. 1, рис. 1).

Таблица 1 – **Индекс доступности жилья на рынке жилой недвижимости России по состоянию на 01.01.2021**
Table 1 – **Housing affordability index in the Russian residential real estate market as for 01.01.2021**

Показатель	Число семей в России, имеющих одного ребенка, млн ед.	Средний денежный доход, рублей на человека	Цена на первичном рынке жилья, рублей/ кв. м	Цена на вторичном рынке жилья, рублей/ кв. м	Индекс доступности жилья на первичном рынке – I_p, лет	Индекс доступности жилья на вторичном рынке – I_v, лет
Россия	15,5	35 934,00	96 636,00	82 155,00	6,1	5,2

Примечание: $\boldsymbol{Y = \frac{P}{((S-M)*2*12)}}$, где Y – количество лет, P – средняя стоимость квартиры, S – среднемесячная заработная плата, M – прожиточный минимум. При расчете учитывалась индекса доступности учитывалась семья, состоящая из трех человек (2 работающих родителя и ребенок, квартира площадью 54 кв. м, средний денежный доход)

Доступное жилье	<3
Умеренно доступное	=3-4
Затруднительно доступное	=4-5
Практически недоступное	>5

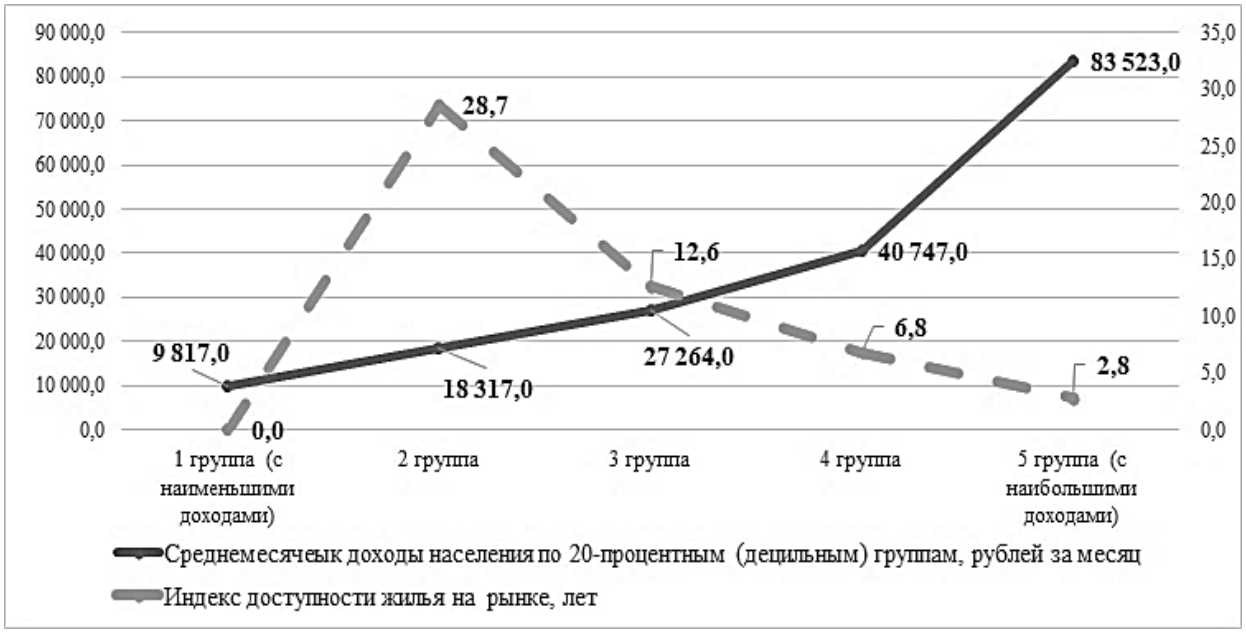

Рисунок 1 – **Индекс доступности жилья в разрезе доходов населения России по 20-процентным группам населения по состоянию на 01.01.2021**
Figure 1 – **Housing affordability index by income of the Russian population by 20 percent population groups as for 01.01.2021**

Недоступность жилья для большей части населения страны привела к ситуации, когда его потребность в жилье в силу низкого уровня текущих доходов превышала фактический спрос на него в 2020 г. в 7,4 раза (рис. 2).

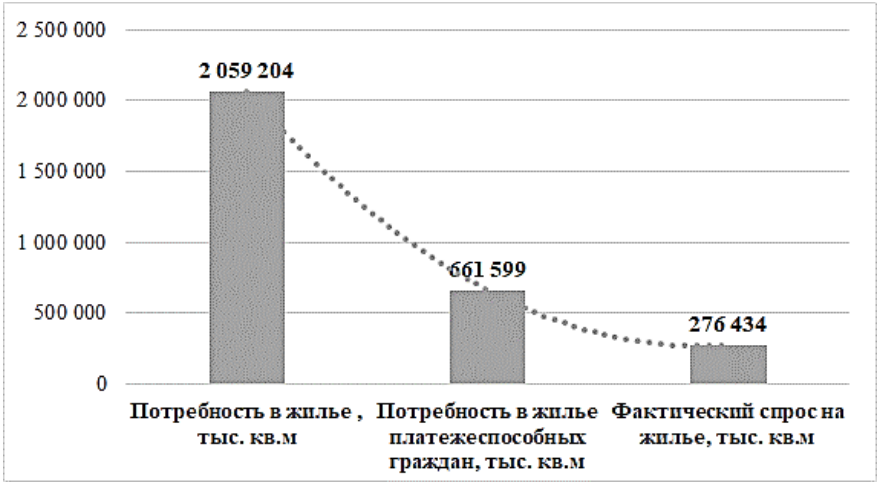

Рисунок 2 – **Соотношение потребности и спроса на жилье в России по состоянию на 01.01.2021**
Figure 2 – **The ratio of need and demand for housing in Russia as for 01.01.2021**

Предпринимаемые в последние два десятилетия меры по реформированию сектора жилья, включая реформу прав собственности и прав аренды в жилищной сфере, изменения в строительной индустрии, преобразования в землепользовании и градостроительном регулировании, диверсификацию финансирования жилья и создание инфраструктуры рынка недвижимости, до стресс-теста 2020 г., определяемого совокупностью пандемического, экономического и социального кризисов, привели к положительным изменениям на рынке жилья. Наиболее важным фактором этого периода, с нашей точки зрения, стало принятие Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – основного документа, давшего старт ипотечному кредитования на новом этапе развития этого механизма. Приобретение жилья с использованием инструмента залога недвижимости оставалось самым очевидным и востребованным методом покупки недвижимости в собственность у населения нашей страны. Однако весной 2020 г., когда принятых мер оказалось недостаточно для полноценного регулирования рынка жилой недвижимости, был введен такой механизм как ипотечное кредитование с господдержкой (рис. 3).

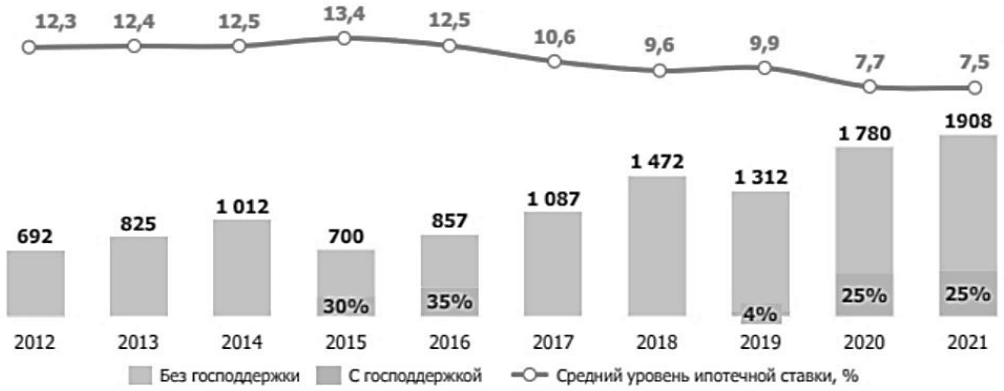

Рисунок 3 – **Динамика количества выданных в России за 2012-2021 гг. ипотечных кредитов (млн шт.), в том числе с господдержкой, %** [22]
Figure 3 – **Dynamics of the number of mortgage loans extended in Russia in 2012-2021 (mln pcs.), including those with state support, %** [22]

Согласно постановлению Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 «Льготная ипотека со ставкой 6,5 % на весь период кредитования для всех граждан РФ была введена с мая 2020 г. до 1 июля 2021 г. Минимальный взнос был понижен до 20 %. Сумма кредита составляла 6 млн руб., а для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области – 12 млн руб.».

Широкое распространение льготной программы привело к аномальным темпам роста всего рынка. Только за 2023 г. темп роста ипотечного портфеля отечественных банков составил 134,5 % (при сбалансированном росте в 7-12 %), а его суммарный объем достиг 18,2 трлн руб. (рис. 4). Около 90 % квартир были приобретены в новостройках по субсидированным ставкам [23].

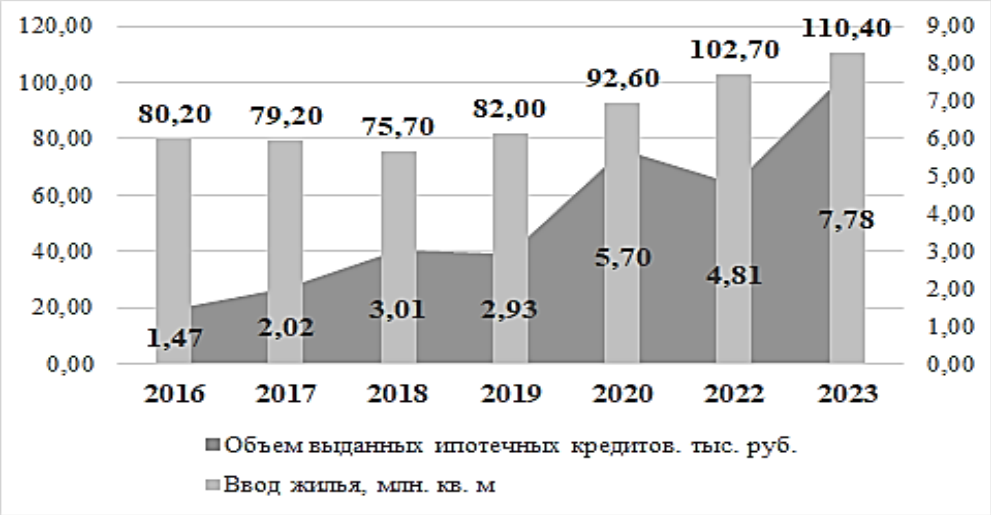

Рисунок 4 – **Динамика объемов выданных ипотечных кредитов и ввода в эксплуатацию жилья за 2016-2023 гг.** [24]
Figure 4 – **Dynamics of mortgage loans issued and housing commissioning for 2016-2023** [24]

Как заявил во время совещания с правительством Президент РФ В. Путин, резкое сворачивание ипотеки с господдержкой под ставку 6,5 % в июле 2021 г. могло негативно отразиться на динамике ввода жилья. Поэтому было принято решение о продлении льготной программы с субсидированной ипотечной ставкой 7,0 % по 1 июля 2022 г. [25]. В дальнейшем, в ходе заседания Совета по стратегическому развитию и национальным проектам, по предложению Президента РФ, льготная ипотека на всей территории России была продлена до 01.07.2024, но ставка была повышена до 8,0 %.

Оценка возможности покупки жилой недвижимости на первичном рынке жилья с использованием механизма ипотечного кредитования с господдержкой и без него в разрезе денежных доходов населения по 20-процентным группам населения приведена в таблице 2. Введение ипотеки с господдержкой, как показали проведенные расчеты, позволили расширить возможности покупки жилья на первичном рынке жилой недвижимости. Ипотека в 2020 г. стала доступна для граждан, отнесенным по получаемым ими доходам не только к 5-й группе (с наибольшими доходами)., но и к 4- и 3-децильным группам. Повышение в 2023 г. ставки по ипотечному кредиту с господдержкой до 8,0 % и рост цен на жилье частично нивелировали полученные в 2020 г. достижения в этой сфере: на ипотеку с господдержкой могли претендовать граждане, отнесенные к 4- и 5-децильным группам.

Таблица 2 – **Оценка возможности покупки жилой недвижимости на первичном рынке жилья с использованием механизма ипотечного кредитования с господдержкой за 2020 и 2023 гг.**

Table 2 – **Assessment of the possibility of purchasing residential real estate in the primary housing market using the mechanism of mortgage lending with state support for 2020 and 2023**

Показатель	2020	2023
Цена квадратного метра жилья на первичном рынке жилой недвижимости, руб.	96 636,0	221 126,0
Стоимость квартиры, S=54м^2 рублей	5 218 344,0	11 940 804,0
Сумма первоначального взноса, рублей (20,0 %)	1 043 668,8	2 388 160,8
Сумма кредита	4 174 675,2	9 552 643,2
Срок кредита, лет	20	20
Доходы населения по 20-процентным (децильным) группам		
1 группа (с наименьшими доходами)	9 817,0	13 387,0
2 группа	18 317,0	24 672,0
3 группа	27 264,0	36 397,0
4 группа	40 747,0	53 906,0
5 группа (с наибольшими доходами)	83 523,0	108 567,0
Процентная ставка с господдержкой, %;	6,2	7,0
Процентная ставка по ипотеке, %	11,2	15,3
Ежемесячный платеж по кредиту с господдержкой, руб.	40 703,1	95 526,4
Ежемесячный платеж по кредиту без господдержки, руб.	56 358,1	161 598,9
Прожиточный минимум	11 895,0	14 375,0
Расчет величины минимального дохода для обслуживания ипотечного кредита с господдержкой(руб./3 чел*мес.)	76 388,1	138 651,4
Расчет величины минимального дохода для обслуживания ипотечного кредита без господдержки (руб./3 чел*мес.)	92 043,1	204 723,9
Расчет недостающей суммы дохода для обслуживания ипотечного кредита с господдержкой (руб./мес.)		
1 группа (с наименьшими доходами)	-46 937,1	-98 490,4
2 группа	-21 437,1	-64 635,4
3 группа	5 403,9	-29 460,4
4 группа	45 852,9	23 066,6
5 группа (с наибольшими доходами)	174 180,9	187 049,6
Расчет недостающей суммы дохода для обслуживания ипотечного кредита без господдержки (руб./мес.)		
1 группа (с наименьшими доходами)	-60 592,1	-164 562,9
2 группа	-35 092,1	-130 707,9
3 группа	-8 251,1	-95 532,9
4 группа	32 197,9	-43 005,9
5 группа (с наибольшими доходами)	160 525,9	120 977,1

Рассмотрим более подробно ситуацию с покупкой жилья с использованием льготного ипотечного кредита, сложившуюся на первичном рынке жилой недвижимости за последние 4 года (рис. 5). Как следует из представленных на диаграмме рисунка 5 данных, драйвером льготного ипотечного кредитования по количеству выданных кредитов несмотря на повышение с 1 июля 2021 г. до 7 % льготной ставки и установление верхнего предела величины кредита на уровне 3 млн руб., до 2023 г. была «Льготная ипотека».

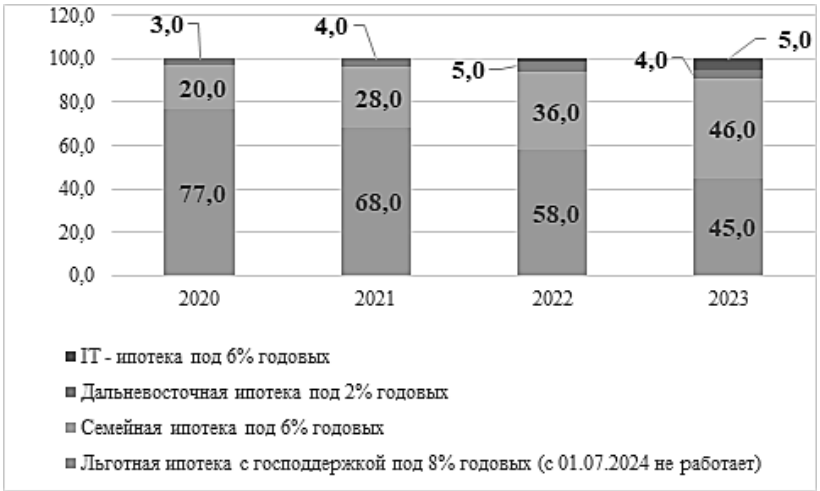

Рисунок 5 – **Структура льготного ипотечного кредитования по количеству выданных кредитов за 2020-2023 гг.**
Figure 5 – **Structure of concessional mortgage lending by the number of loans issued for 2020-2023** [26]

Только повышение в 2023 г. до 8 % годовой ставки по «Льготной ипотеке» и увеличение стоимости жилья на первичном рынке жилой недвижимости (табл. 3, рис. 4) привели к снижению ее доли в общем объеме выданных льготных кредитов до 46 %. Однако это не изменило сложившуюся в последние 2 года тенденцию роста объема выданных кредитов, хотя выдача «Льготной ипотеки» росла меньшими темпами (+45 % к 2022 г.).

Таблица 3 – **Динамика средневзвешенной ставки по ипотеке за 2020-2023 гг.** [14]
Table 3 – **Dynamics of weighted average mortgage rate for 2020-2023** [14]

Показатель	2022			2023		
	31.12	31.03	30.06	31.10	30.06	31.12
Рыночные программы	10,8	11,0	11,0	14,5	16,2	16,2
«Льготная ипотека», % годовых	6,6	7,6	7,6	8,0	8,0	8,0
«Семейная ипотека»	5,6	5,6	5,6	5,9	5,9	6,0
Ключевая ставка ЦБ РФ	7,5	7,5	7,5	15,0	15,0	16,0

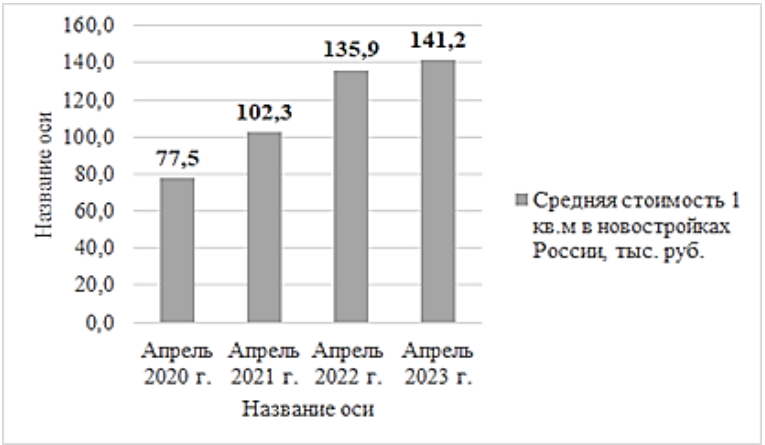

Рисунок 6 – **Динамика средней стоимости 1 кв. м в новостройках России за 2020-2023 гг.** [27]
Figure 6 – **Dynamics of the average cost of 1 m^2 in new buildings in Russia in 2020-2023** [27]

В этот период в структуре ипотечного кредитования до 46 % выросла доля кредитов, выданных по программе «Семейная ипотека», что компенсировало снижение доли по программе «Льготная ипотека».

Учитывая, что в 2023 г. по отношению к предыдущему году темп роста количества выданных ипотечных кредитов с господдержкой составил 185 %, а их объем вырос в 2 раза, авторы делают вывод, что в стране были востребованы все направления ипотечного кредитования с господдержкой. Эти выводы подтверждаются и продажами новостроек. В России за 2023 г. за счет ажиотажного спроса продажи увеличились до рекордного уровня, было заключено 773 тысячи договоров долевого участия, что на 42 % больше, чем в 2022 г. Такой рост на 83 % был обеспечен льготными ипотечными программами (рис. 5). Меры государственной поддержки за счет субсидирования процентной ставки дали положительный результат: в 2021 г. количество зарегистрированных ДДУ было на 17,7 % выше предыдущего года. Хотя в 2022 г. количество зарегистрированных ДДУ опустилось ниже показателя 2021 г., но уже в 2023 г. число ипотечных сделок с господдержкой увеличилось до 642 тысяч, то есть на 72 %.

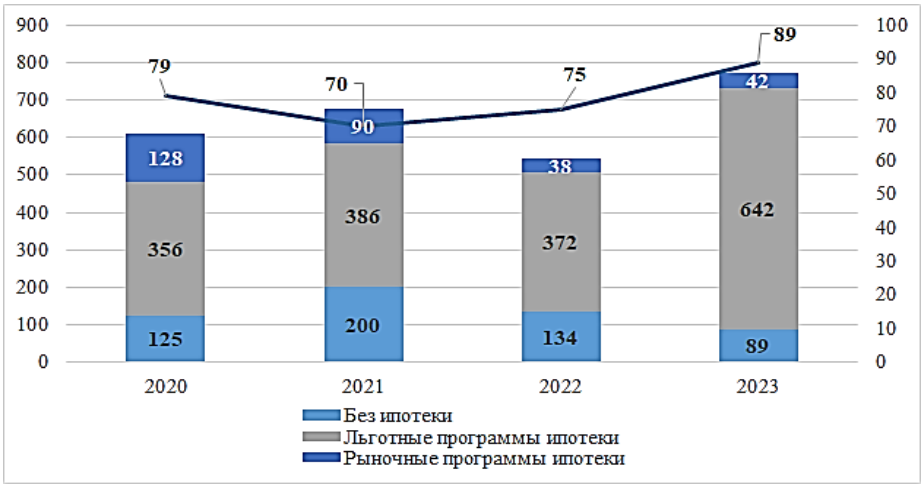

Рисунок 7 – **Динамика количества заключенных населением договоров долевого участия на жилые помещения в новостройках России за 2020-2023 гг.** [28]

Figure 7 – **Dynamics of the number of share participation agreements concluded by the population for residential premises in new buildings in Russia for 2020-2023** [28]

На показатели 2022 г. негативное влияние оказали внешние факторы, в том числе введение в отношении России небывалых внешнеполитических и экономических санкции, которые затронули практически все сферы жизни, в том числе и рынок жилой недвижимости. В 2023 г. выдача ипотеки ускорилась на фоне восстановления экономики, роста зарплат населения и стабилизации цен на жилье.

Обсуждение и заключение

Позволили ли принятые меры государственной поддержки, реализуемые в целях улучшения жилищных условий граждан, обеспечить доступность жилья («доступное жилье – это жилье определенного качества и размера, которое семья с определенным уровнем доходов может приобрести по рыночной стоимости»?

Чтобы подтвердить выводы, сделанные выше. обратимся к Индексу доступности жилья, который рассчитывается, как отношение средней стоимости квартиры площадью 54 кв. м к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи с одним ребенком, по нижеприведенной формуле:

$$I = \frac{(P*54{,}0)+T_r}{(S-M)*2*12}. \quad (1)$$

где P – цена на первичном рынке жилой недвижимости 1 кв. м жилья, руб.;

T – транзакционные расходы в виде платежей банку, руб.;

S – среднемесячный доход на душу населения, руб.;

M – величина прожиточного минимума на душу населения, руб.

Результаты расчета представлены в таблице 4.

Таблица 4 – **Динамика Индекса доступности жилья с участием механизма ипотечного кредитования с господдержкой за 2020-2023 гг.**
Table 4 – **Dynamics of the Housing Affordability Index with participation of the state-supported mortgage lending mechanism for 2020-2023**

Показатель	2020	2023	2024, июнь
Цена квадратного метра жилья на первичном рынке жилой недвижимости, руб.	96 636,0	221 126,0	247 649,0
Стоимость квартиры, S=54м^2 рублей	5 218 344,0	11 940 804,0	13 373 046,0
Доходы населения по 20-процентным (децильным) группам, рублей			
1 группа (с наименьшими доходами)	9 817,0	13 387,0	14 564,0
2 группа	18 317,0	24 672,0	27 142,0
3 группа	27 264,0	36 397,0	40 365,0
4 группа	40 747,0	53 906,0	60 277,0
5 группа (с наибольшими доходами)	83 523,0	108 567,0	123 349,0
Среднемесячный доход на душу населения в России	35 934,0	54 139,0	58 191,0
Процентная ставка с господдержкой, %	6,2	7,0	8,0
Трансакционные расходы в виде платежей банку, руб.	323 537,3	835 856,3	1 069 843,7
Прожиточный минимум	12 223,0	15 669,0	16 844,0
Расчет Индекса доступности жилья – I (лет)			
1 группа (с наименьшими доходами)	∞	∞	∞
2 группа	25,3	39,4	39,0
3 группа	10,2	17,1	17,1
4 группа	5,4	9,3	9,2
5 группа (с наибольшими доходами)	2,2	3,8	3,8
в среднем для всего населения	6,5	9,2	9,7

Величина показателя соответствует числу лет, в течение которых такая семья может накопить на квартиру при предположении, что все получаемые денежные доходы ею будут откладываться на приобретение квартиры».

Полученный результат расчета Индекса доступности жилья позволяет авторам сделать вывод, что при условии отсутствия необходимости уплаты первоначального взноса по ипотечному кредиту с господдержкой, среднестатистическая семья, имеющая одного ребенка, где работают оба родителя, могла расплатиться за жилье площадью 54 кв. м в 2020 г. в течение шести с половиной лет, в 2024 г. этот срок увеличился до 9,7 лет.

Однако и в 2020 г., и в 2024 г., учитывая, что при Индексе доступности жилья, превышающим 5 лет, жилье считается недоступным, можно говорить о том, что механизм ипотечного кредитования с господдержкой не позволяет решить жилищную проблему для большинства семей. При этом нельзя отрицать его положительной роли для отдельных групп населения, так, для граждан, относящимся к группе с наибольшими доходами – 5-децильная группа, в 2020 г. жилье стало вполне доступным, а в 2024 г. – умеренно доступным.

Кроме того, как показали расчеты, сохранение ставки по ипотечному кредитованию с господдержкой на уровне

6,2 % и увеличение срока кредитования, к примеру, до 30 лет, не изменит ситуации на рынке жилой недвижимости, поскольку даже в этих условиях покупка жилья с использованием льготного ипотечного кредита, по-прежнему, будет доступна только группе граждан с наибольшими доходами.

Проведенное авторами исследование также показало, что льготная ипотека стала триггером для роста цен. Сложившийся разрыв между ключевой ставкой ЦБ РФ и ставкой по ипотечному кредитованию с господдержкой стал драйвером роста инвестиционных вложений в объекты первичного рынка жилой недвижимости с использованием этого механизма. И для части заемщиков ипотечный кредит стал не инструментом обеспечения доступности жилья, а инструментом получения инвестиционного дохода. Поскольку до декабря 2023 г. законодательно ограничения на получение нескольких ипотечных кредитов установлены не были, более 114,9 тыс. заемщиков по данным Счетной палаты за 2021-2023 гг. оформили два и более льготных ипотечных кредита, 1 563 заемщика – пять и более льготных ипотечных кредитов и (максимальное количество на 1 заемщика – 26 кредитов).

Результаты проведенного авторами исследования в полном объеме подтвердили выводы, сделанные другими учеными. В их числе Б. М. Бедин, по мнению которого «возникшие тенденции ценовой ситуации, связанные с ростом стоимости недвижимости в долгосрочной перспективе и циклическим колебанием цен, зависят в том числе от размера ставок по ипотечным кредитам» [29], а также И. А. Коростелкина, Н. В. Воронкова [30], которые придерживаются схожих позиций, рассматривая гибкость реагирования рынка жилой недвижимости на изменение социально-экономической ситуации в стране. Приводя опыт пандемии, авторы подчеркивают, что текущее положение граждан определяет возможность использования инструментов ипотечного кредитования в целях приобретения жилой недвижимости.

Таким образом, проведенное исследование с опорой на выводы других ученых, позволяет сделать вывод, что массовая льготная ипотека с господдержкой в условиях нарастающего экономического кризиса, падения реальных доходов граждан не достигла главной цели – сделать доступным жилье для граждан, действительно нуждающихся в жилье, поскольку они в силу определенных обстоятельств не могут позволить себе улучшить жилищные условия с использованием ипотечных займов. Это связано, прежде всего, с высоким уровнем процентной ставки по ипотечному жилищному кредитованию, а также значительным увеличением стоимости 1 кв. м на первичном рынке и необходимостью внесения первоначального взноса. Многие граждане не способны справиться с обязательствами по кредитным договорам за счет своих доходов. Мы считаем более эффективным механизмом государственной поддержки ипотечного рынка адресные программы, нацеленные на предоставление ипотечных займов тем, кто в них действительно в них нуждается, а также механизм предоставления в аренду таким категориям граждан муниципального социального жилья.

Список литературы

1. *Аганбегян, А. Г.* О стратегии социально-экономического развития и направленности социальных реформ в России // Экономическая наука современной России. – 2003. – № 2. – С. 26-38.

2. *Гонтмахер, Е., Малева, Т.* Социальные проблемы России и альтернативные пути их решения // Вопросы экономики. – 2008. – № 2. – С. 61-72.

3. *Бобков, В. Н., Одинцова, Е. В.* Социальное неравенство в России // Журнал Новой экономической ассоциации. – 2020. – № 3 (47). – С. 179-183.

4. *Симакова, Е. К.* Ипотечное кредитование: история развития в России и

за рубежом // Вестник государственного и муниципального управления. – 2016. – № 3 (22). – С. 139-143.

5. *Платонов, А. М.* Развитие механизмов обеспечения доступности жилья для населения в СССР и России // Вестник УГТУ-УПИ. Серия: Экономика и управление. – 2003. – № 9. – С. 45-53.

6. *Гриценко, М. А., Дроздова, А. В.* Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – № 5-2 (63). – С. 25-30.

7. *Петрова, А. С.* Ипотечное кредитование физических лиц // Вестник науки и образования. – 2019. – № 10-1 (64). – С. 66-68.

8. *Козлова, Д. В., Никитина, Е. С.* Перспективы развития ипотечного кредитования в российских банках // Актуальные вопросы современной экономики. – 2020. – № 9. – С. 292-300.

9. *Третьяченко, Т. В., Пивоварова, Г. Б.* Анализ влияния динамики рынка инвестиций в жилье на развитие крупной городской агломерации // Вестник РГЭУ (РИНХ). – 2023. – Т. 29, № 3. – С. 33-41.

10. *Косарева, Н. Б., Туманов, А. А.* Развитие ипотечного кредитования: способ повышения доступности жилья для населения или фактор роста цен на жилье // Экономическая политика России. – 2007. – № 9.

11. *Куликов, А. Г.* Доступно ли в России «доступное жилье»? // Вестник Института экономики Рос. акад. наук. – 2015. – № 6. – С. 15-25.

12. *Бурдяк, А. Я.* Измерение потенциала развития ипотеки как сочетания потребностей, возможностей и намерения домашних хозяйств // SPERO. – 2012. – № 16. – С. 156-186.

13. Жилищная обеспеченность и жилищная политика в современной России / Н. Е. Тихонова, А. М. Акатнова, Н. Н. Седова // Социологические исследования. – 2007. – № 1. – С. 71-81.

14. *Астапов, К. Л.* Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) // Деньги и кредит. – 2004. – № 4. – С. 42-48.

15. *Басова, Е. А.* Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось…? // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2021. – Т. 14, № 4. – С. 113-130.

16. *Довдиенко, И. В., Черняк, В. З.* Ипотека. Управление. Организация. Оценка : учеб. пособие. – М. : Юнити-Дана, 2015. – 471 с.

17. Ипотечное кредитование в России / П. Н. Кострикин, А. Н. Кузьминов, С. И. Мутовин, О. В. Никифорова. – М. : МАКС Пресс, 2002. – 212 с.

18. Ипотека в России. Прошлое. Настоящее. Будущее / Е. Б. Покопцева и др. ; под ред. И. С. Радченко. – М. : Гросс Медиа, 2004. – 317 с.

19. *Lea, M.* Innovation and the cost of mortgage credit: A historical perspective. Housing Policy Debate. – 1996. – № 7 (1). – P. 147–174.

20. *Larsson, M., Söderberg, G.* Finance and the Welfare State: What Have We Learned? // Finance and the Welfare State. Palgrave Studies in the History of Finance. – Palgrave Macmillan, Cham, 2017.

21. *Hammond, C.* Reverse Mortgages. Financial Planning Tool for Elderly // Elder Law Journal. – 1993. – Vol. 1. – P. 75-111.

22. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России : монография. – М. : Мир науки, 2023.

23. *Литова, Е.* Как льготная ипотека повлияла на доступность жилья в России // Ведомости Капитал – 27.03.2024.

24. Путин предложил продлить программу льготной ипотеки до середины 2021 г. // Ведомости – 14.10.2020.

25. Следим, как меняется рынок, и делимся данными с вами [Электронный ресурс]. – URL: https://дом.рф/?ysclid=m1yrdn4p62542289142.

26. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 г. [Электронный ресурс]. – URL: https://дом.рф/analytics.

27. Как менялись цена и доступность новостроек за три года действия льготной ипотеки [Электронный ресурс]. –

URL: https://realty.rbc.ru/news/64367eb29a7947a078ddf2b6?from=copy.

28. Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – URL: https://дом.рф/analytics/housing-construction.

29. *Бедин, Б. М.* Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости // Baikal Research Journal. – 2022. – № 2. – С. 1-10.

30. *Коростелкина, И. А., Воронкова, Н. В.* Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. – 2021. – № 1.

References

1. *Aganbegyan, A.* On the strategy of socio-economic development and the orientation of social reforms in Russia // Economics of Contemporary Russia. – 2003. – № 2. – P. 26-38.

2. *Gontmacher, E., Maleva, T.* Social problems of Russia and alternative solutions // Questions of Economics. – 2008. – № 2. – P. 61-72.

3. *Bobkov, V., Odintsova, E.* Social inequality in Russia // Journal of the New Economic Association. – 2020. – № 3 (47). – P. 179-183.

4. *Simakova, E.* Mortgage lending: the history of development in Russia and abroad // Journal of Public and Municipal Administration. – 2016. – № 3 (22). – P. 139-143.

5. *Platonov, A.* Development of mechanisms for ensuring housing affordability for population in USSR and Russia // Bulletin of UGTU-UPI. Series: Economics and Management. – 2003. – № 9. – P. 45-53.

6. *Gritsenko, M., Drozdova, A.* Mortgage lending: current state and prospects of development in the context of the coronavirus epidemic // Economics and Business: theory and practice. – 2020. – № 5-2 (63). – P. 25-30.

7. *Petrova, A.* Mortgage lending to individuals // Bulletin of science and education. 2019. – 2019. – № 10-1(64). – P. 66-68.

8. *Kozlova, D., Nikitina, E.* Prospects for the development of mortgage lending in Russian banks // Topical issues of modern economics. – 2020. – № 9. – P. 292-300.

9. *Tretyachenko, T., Pivovarova, G.* Analysis of the impact of housing investment market dynamics on the development of a large urban agglomeration // Vestnik of RSUE (RINH). – 2023. – Vol. 29, № 3. – P. 33-41.

10. *Kosareva, N., Tumanov, A.* Development of mortgage lending: a way to increase housing affordability for the population or a factor in rising housing prices // Economic policy of Russia. – 2007. – № 9.

11. *Kulikov, A.* Is affordable housing available in Russia? // Vestnik of Institute of Economics of Russian Academy of Sciences. – 2015. – № 6. – P. 15-25.

12. *Burdiak, A.* Measuring the potential of mortgage development as a combination of needs, opportunities and intentions of households // SPERO. – 2012. – № 16. – P. 156-186.

13. Housing security and housing policy in modern Russia / N. Tikhonova, A. Akatnova, N. Sedova // Sociological research. – 2007. – № 1. – P. 71-81.

14. *Astapov, K.* Mortgage lending in Russia and abroad (legislation and practice) // Money and credit. – 2004. – № 4. – P. 42-48.

15. *Basova, E.* Affordable mortgage vs housing affordability. We wanted the best, but it turned out...? // Economic and social changes: facts, trends, forecast. – 2021. – Vol. 14, № 4. – P. 113-130.

16. *Dovdienko, I., Chernyak, V.* Mortgage. Control. Organization. Rating : textbook. – M. : Unity-Dana, 2015. – 471 p.

17. Mortgage lending in Russia / P. Kostrikin, A. Kuzminov, S. Mutovin, O. Nikiforova. – M. : MAX Press, 2002. – 212 p.

18. Mortgages in Russia. The past. Present. The future / E. Pokoptseva [et al.]; ed. by I. Radchenko. – M. : GrossMedia, 2004. – 317 p.

19. *Lea, M.* Innovation and the cost of mortgage credit: A historical perspective. Housing Policy Debate. – 1996. – № 7 (1). – P. 147-174.

20. *Larsson, M., Söderberg, G.* Finance and the Welfare State: What Have We Learned? // Finance and the Welfare State. Palgrave Studies in the History of Finance. – Palgrave Macmillan, Cham, 2017.

21. *Hammond, C.* Reverse Mortgages. Financial Planning Tool for Elderly // Elder Law Journal. – 1993. – Vol. 1. – P. 75-111.

22. Mortgage lending and prospects for its development in Russia : monograph. – M. : World of science, 2023.

23. *Litova, E.* How preferential mortgages have affected housing affordability in Russia // Vedomosti Kapital. – 27.03.2024.

24. Putin proposed extending the preferential mortgage program until mid-2021 // Vedomosti. – 14.10.2020.

25. We are watching how the market is changing and sharing data with you // DOM.RF. – 25.10.2024.

26. Overview of the mortgage lending market in 2023 [Electronic resource]. – URL: https://дом.рф/analytics.

27. How the price and availability of new buildings have changed over the three years of preferential mortgage [Electronic resource]. – URL: https://realty.rbc.ru/news/64367eb29a7947a078ddf2b6?from=copy.

28. Overview of multi-apartment housing construction in Russian Federation [Electronic resource]. – URL: https://дом.рф/analytics/housing-construction.

29. *Bedin, B.* The impact of mortgage rates on the cost of residential real estate // Baikal Research Journal. – 2022. – № 2. – P. 1-10.

30. *Korostelkina, I., Voronkova, N.* The real estate market during the pandemic: modern trends and forecasts // Trends and management. – 2021. – № 1.

Об авторах:

Третьяченко Татьяна Валентиновна, *кандидат экономических наук, доцент кафедры коммерции и логистики, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия, tat050161@yandex.ru*

Пивоварова Галина Борисовна, *кандидат экономических наук, доцент кафедры коммерции и логистики, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия, gbp@list.ru*

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

About the Authors:

Tatyana Tretyachenko, *Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor of the Department of Commerce and Logistics, Rostov State University of Economics, Rostov-on-Don, Russia, tat050161@yandex.ru*

Galina Pivovarova, *Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor of the Department of Commerce and Logistics, Rostov State University of Economics, Rostov-on-Don, Russia, gbp@list.ru*

Conflict of Interest: The authors declare no conflicts of interest.