

DOI 10.47309/2713-2358-2023-2-76-92

УДК 332.1

JEL O18

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Пьянкова Светлана Григорьевна, Юсупова Дарья Александровна
ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет»,
г. Екатеринбург, Российская Федерация

Аннотация: В статье проведен анализ регионального рынка ипотечного кредитования Свердловской области. Актуальность исследования обусловлена тем, что ипотечное кредитование является важным фактором, способствующим решению жилищной проблемы и развитию экономики региона, но в последние годы экономика региона оказалась под влиянием совокупности внешних и внутренних факторов, что вызвало ряд негативных последствий для ипотечного рынка. Авторы рассмотрели теоретические аспекты ипотечного кредитования и классификации влияющих на него факторов у различных исследователей. В статье представлены основные показатели социально-экономического развития Свердловской области, включая ввод жилья, компоненты изменения численности населения, динамика реальных денежных доходов и реальной начисленной заработной платы как факторов, влияющих на рынок ипотечного кредитования. Отдельно был рассмотрен вопрос доступности недвижимости для населения. Также был проведен комплексный анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Свердловской области с помощью детального анализа динамики основных показателей данного рынка. На основе анализа авторами были выделены основные региональные тенденции – падение спроса на ипотечное кредитование ввиду падения доходов населения, ускорение роста цен на жилье, связанный с затратами производителей и поставщиков на фоне нарушения производственно-логистических цепочек. На основе анализа авторы сделали вывод, что доступность жилья для населения Свердловской области значительно ниже, чем в других регионах Уральского федерального округа. В качестве авторских рекомендаций по совершенствованию рынка ипотечного кредитования в Свердловской области предлагается внедрение накопительных систем ипотечного жилищного кредитования, рассчитанную на широкий круг граждан со средним уровнем доходов. Авторы статьи считают, что данные меры смогут способствовать увеличению покупательной способности и доступности ипотечных продуктов, а также повышению числа потребителей на рынке жилья, активизация строительного рынка.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, Свердловская область, региональный рынок жилья, социально-экономическое положение, доступность жилья.

REGIONAL HOUSING MORTGAGE LENDING MARKET

Ryankova Svetlana Grigorievna, Yusupova Darya Alexandrovna
Ural State Economic University, Yekaterinburg, Russia

Summary: The article analyzes the regional mortgage lending market of the Sverdlovsk region. The relevance of the study is due to the fact that mortgage lending is an important factor contributing to the solution of the housing problem and the development of the region's economy, but in recent years the region's economy has been influenced by a combination of external and internal

factors, which has caused a number of negative consequences for the mortgage market. The authors examined the theoretical aspects of mortgage lending and the classification of factors affecting it from various researchers. The article presents the main indicators of socio-economic development of the Sverdlovsk region, including housing commissioning, components of population change, dynamics of real cash income and real accrued wages as factors affecting the mortgage lending market. Separately, the issue of accessibility of real estate for the population was considered. A comprehensive analysis of the current state of the mortgage lending market in the Sverdlovsk region was also carried out with the help of a detailed analysis of the dynamics of the main indicators of this market. Based on the analysis, the authors identified the main regional trends – a drop in demand for mortgage lending due to a drop in household incomes, an acceleration in housing prices associated with the costs of manufacturers and suppliers against the background of disruption of production and logistics chains. Based on the analysis, the authors concluded that the availability of housing for the population of the Sverdlovsk region is significantly lower than in other regions of the Ural Federal District. As the author's recommendations for improving the mortgage lending market in the Sverdlovsk region, it is proposed to introduce accumulative systems of mortgage housing lending, designed for a wide range of citizens with average incomes. The authors of the article believe that these measures will be able to increase the purchasing power and availability of mortgage products, as well as increase the number of consumers in the housing market, activation of the construction market.

Keywords: mortgage lending, Sverdlovsk region, regional housing market, socio-economic situation, housing affordability.

Введение. Ипотечное жилищное кредитование играет важную роль в социально-экономическом развитии региона. Оно является основным инструментом решения жилищной проблемы населения, обеспечивает слаженность работы банковского сектора и строительного-промышленного комплекса, а также выступает одной из основных мер стимулирования экономики в условиях экономической нестабильности.

Однако в последние годы российская экономика оказалась под влиянием совокупности внешних и внутренних факторов, что вызвало ряд негативных последствий для ипотечного рынка.

Одним из экономических последствий санкций 2022 года стало значительное сокращение на ипотечном рынке. По данным АО «ДОМ.РФ», с января по октябрь 2022 г. на ипотечном рынке было предоставлено кредитов на 34% меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, при этом в денежном выражении объем ипотечных кредитов упал на 20%. Кризис привел к усилению роли государственных ипотечных программ: доля льготной ипотеки, ставки которой субсидируются из бюджета, достигла 47% в 2022 г. против 31% в 2021 г. [4].

Свердловская область является промышленным и финансовым центром, что обуславливает высокий потенциал социально-экономического развития региона. В 2021 г. в региональном разрезе по объему выдачи ипотеки Свердловская область уступала только городу федерального значения Москве, Московской области, Санкт-Петербургу и Тюменской области, а по объему ввода жилья Свердловская область заняла 10 место среди субъектов Российской Федерации [4].

Однако ипотечный кризис может серьезно ударить по финансово-промышленному комплексу Свердловской области, что может сказаться на социально-экономическом положении одного из традиционных регионов-доноров.

В связи с этим, в современных экономических условиях особую важность для развития региона имеет определение современного состояния развития регионального рынка ипотечного кредитования.

Объектом исследования является рынок ипотечного жилищного кредитования Свердловской области.

Цель исследования: анализ регионального рынка ипотечного жилищного кредитования.

Задачи исследования: 1) провести анализ основных показателей рынка ипотечного жилищного кредитования Свердловской области, уровня доступности жилья населению региона; 2) предложить рекомендации по поддержке рынка ипотечного кредитования в Свердловской области.

Материал и методы. Информационная база работы включает: статистические материалы, научные труды отечественных специалистов, посвященные ипотечному кредитованию, статьи, опубликованные в периодических изданиях, а также Интернет-ресурсы.

Решение поставленных в работе задач осуществлялось на основе применения общенаучных методов исследования в рамках сравнительного, логического, статистического анализа и рейтинговой оценки.

Большой вклад в исследования теоретических аспектов ипотечного кредитования внесли такие отечественные экономисты, как Т. С. Коростелева [8], В. А. Горемыкин [3], А. А. Волков [1], И.А. Лепехина [12], Т. В. Чинаев [18] и другие ученые.

Представим уже сложившиеся мнения о понятии «ипотечное кредитование» в таблице 1.

Таблица 1 - Авторские трактовки понятия «ипотечное кредитование»

Автор	Трактовка
Т. В. Чинаев	«Ипотечное кредитование – финансово-кредитный и инвестиционный инструмент, образующий технологическую систему целевого кредитования приобретения жилищной недвижимости, в основе которой лежит залог недвижимости в качестве обеспечения гарантий возвратности кредитных средств» [18, С. 79]
Т. С. Коростылева А. В. Кириллов	–«Ипотечное кредитование – это одна из разновидностей долгосрочного кредитования, выдаваемого под залог земли и другого недвижимого имущества: –предприятия, а также здания, сооружения и другое недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; –земельные участки;

Автор	Трактовка
	–воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты; –дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; –жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат» [8, С. 20]
М. И. Каменецкий Л. В. Донцова С. М. Печатникова	«Ипотечное кредитование – долгосрочный, обеспеченный недвижимостью финансово-кредитный инструмент, который позволяет получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы» [7, С. 27]
В. А. Горемыкин	«Ипотечное кредитование – это процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов, в том числе рефинансирование кредитов в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости» [3, С. 13-14]
А. А. Волков	«Ипотечное кредитование – это предоставление долгосрочных кредитов специализированными организациями (коммерческие банки, АИЖК, жилищно-потребительские кооперативы и т.д.) под залог недвижимого имущества на строительство или приобретение недвижимости» [1, С. 326]
И. А. Лепехин	«Ипотечное кредитование – это совокупность действий, совершаемых заемщиком, залогодателем с одной стороны и банком (иной кредитной организацией) с другой стороны, по предоставлению кредита с использованием залога недвижимого имущества (прав на недвижимое имущество) – ипотеки в качестве обеспечения возвратности денежных средств» [12, С. 350]

Проанализировав вышеизложенные авторские трактовки понятия, выделим особенности ипотечного кредитования:

- базируется на обеспеченности залогового обеспечения – ипотеки;
- является долгосрочным кредитом;
- привлекает дополнительные финансовые ресурсы для инвестирования;
- разрешает противоречие между высокой стоимостью объектов недвижимости и уровнем доходов населения;
- обеспечивает процессов межотраслевого перераспределения капиталов.

Существует множество факторов, оказывающих влияние на систему ипотечного кредитования. Исследованием таких факторов занимались А.Р. Кузнецова [9, 10], Д.В. Кузнецова, Л. Е. Зернова [13], А.И. Позмогов, И.Э. Гергиев, Ю. Р. Исакова [13], Е. Ф. Жуков, Н. Д. Эриашвили и Н. М. Зеленкова [6].

Д.В. Кузнецова выделяла правовые, политические, экономические, исторические и форс-мажорные факторы [11]. Е.Ф. Жуков помимо указанных факторов выделяет экологические, включая климат, водный и тепловой режим, окружающую среду [6]. Кузнецова А.Р. и Фархутдинов А.М. в своей работе

отмечают, что «для решения выявленных проблем необходимо применять комплекс мероприятий, среди которых, - применение более современной российской специальной техники и инструментов, рациональное использование материалов, снижение транспортных и логистических затрат, увеличение числа кадров рабочих профессий; повышение доли затрат на оплату труда, по отношению к среднему по экономике значению и ряд других мер»[9].

Классификация факторов по А.И. Позмогову, И.Е. Георгиеву и Ю.Р. Исаковой включают недвижимость, влияние государства через экономическую политику и регулирование, действующие и потенциальные заемщики, конкуренцию и инфраструктуру [13]. Исследователи также отмечают, что каждый фактор может иметь как положительное, так и негативное влияние.

Результаты. Рынок ипотечного кредитования неразрывно связан со спросом и предложением на рынке жилья.

Рынок недвижимости Свердловской области – один из самых быстро растущих в России (таблица 2).

Таблица 2 – Ввод жилья в эксплуатацию в Свердловской области в 2017-2022 гг., тыс. кв. м. [Составлено автором по: 16]

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Объем ввода жилья	2144	2088,2	2414,6	2372,4	2888,2	2566 (оценка)
в том числе:						
в многоквартирных домах	1 304	1 279	1 447	1 340	1 539	973 (I-III кв.)
индивидуальных жилых домов	840	809	968	1 033	1 350	1176 (I-III кв.)
Темп роста объема ввода жилья, %	101,8	97,4	115,3	98,3	121,7	88,8

В 2021 г. ввод жилья в Свердловской области составил 2,89 млн кв. м. Таким образом, прирост составил 21,7%. За 2021 год удалось компенсировать снижение ввода индивидуального и многоквартирного жилья, наблюдаемое в период сокращения спроса и ограничительных мер во время пандемии.

Однако за 2022 г., по данным Министерства экономики и территориального развития Свердловской области, произошло снижение объемов строительства жилья.

На рынок жилья во многом повлияли следующие факторы:

- завершение строительства, начатого до перехода на проектное финансирование;
- возросшие издержки застройщиков;
- рост неопределенности динамики спроса на жилье и экономической активности населения.

Негативные тенденции в демографических процессах также сдерживают рост жилищного рынка региона.

За исследуемый период в Свердловской области численность населения сократилась на 65,7 тыс. чел. за счет ускорения естественной убыли населения и снижения притока мигрантов (рисунок 1).

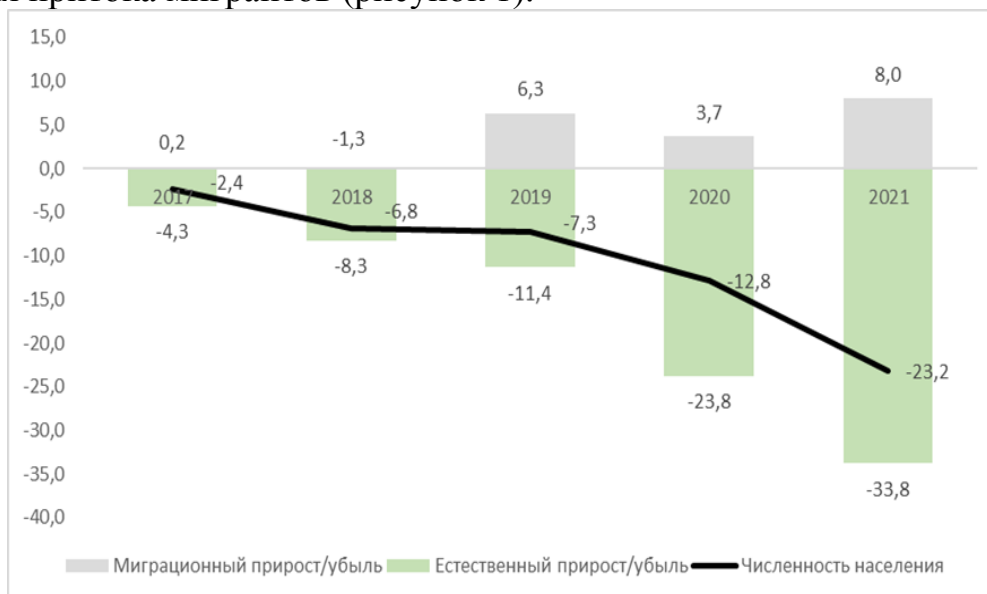


Рисунок 1 – Компоненты изменения численности населения в Свердловской области за 2017-2021 гг., тыс. чел. [Составлено автором по: 16]

За 2021 г. естественная убыль населения Свердловской области составила более 33 тыс. чел., что в три раза больше показателя в 2017 г. Рост смертности населения в 2020-2021 гг. связан с коронавирусной инфекцией и сопутствующими заболеваниями.

В 2020 г. на миграционные процессы значительно повлияло введение ограничительных мер. По итогам 2020 г. прибыло 3,7 тыс. мигрантов против 6,3 тыс. в 2019 г., но уже в 2021 г. количество мигрантов выросло более, чем в 2 раза. Миграция не в полной мере компенсирует убыль населения в Свердловской области.

Доходы населения не восстановились после пандемии: реальные располагаемые денежные доходы продолжают падать (рисунок 2).

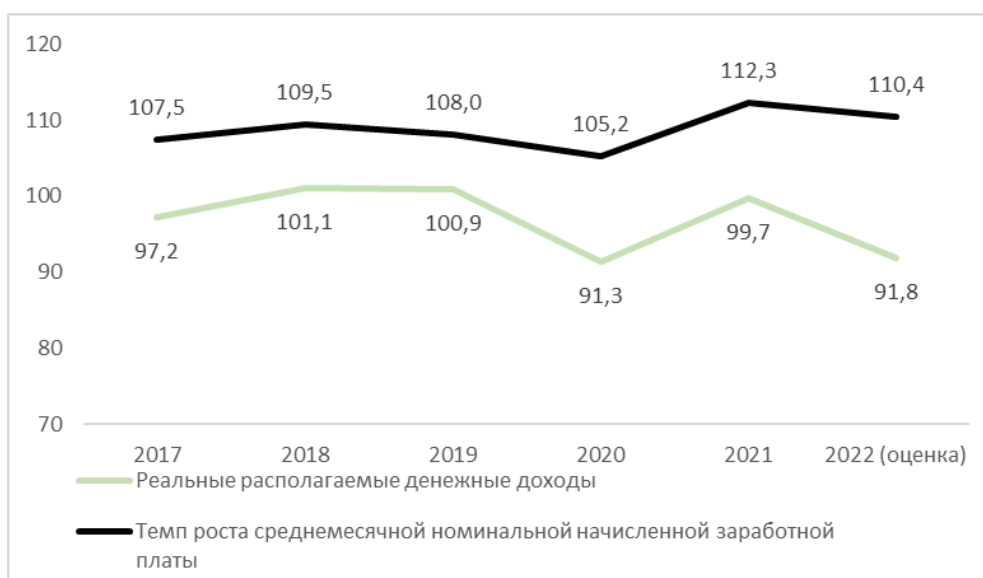


Рисунок 2 – Динамика реальных располагаемых денежных доходов и реальной начисленной заработной платы в Свердловской области за 2017-2022 гг., в % к соответствующему периоду предыдущего года [Составлено автором по: 16]

В 2021 г. реальные располагаемые денежные доходы продолжили снижаться, несмотря на полное снятие ограничительных мер и улучшения деловой активности. В 2022 г. ожидается более значительное падение доходов населения на 7,2%, сравнимое с пандемийным 2020 г. Падение доходов жителей Свердловской области будет сдерживать внутренний спрос, в том числе на ипотечные продукты.

Также фактором снижения доходов населения в реальном выражении будет высокая инфляция. Тем не менее динамика среднемесячной номинальной начисленной заработной платы остается положительной на всем исследуемом периоде.

Помимо снижения реальных доходов населения влияние на рынок ипотечного кредитования оказывает повышения цен на жилую недвижимость (рисунок 3).

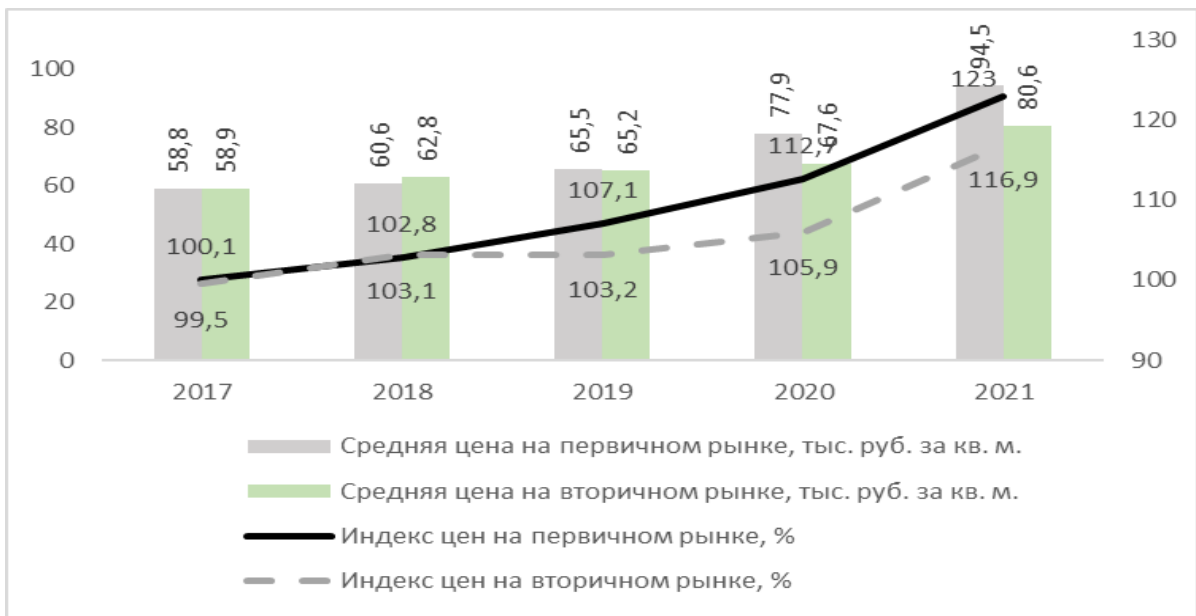


Рисунок 3 – Динамика цен на рынке жилья Свердловской области в 2017-2021 гг.
[Составлено автором по: 5]

Рост цен на рынке жилья Свердловской области наблюдается на всем исследуемом промежутке. Но с 2020 г. можно отметить ускорение темпа роста цен. В 2021 г. индекс цен на первичном рынке увеличился на 23%. Вслед за сегментом новостроек, в 2021 г. заметно ускорился рост цен на вторичное жилье – почти на 17%.

Выделим основные факторы роста цен на жилье на первичном и вторичном рынке:

- повышение спроса ввиду снижения ипотечных ставок,
- рост привлекательности приобретения недвижимости в инвестиционных целях.
- увеличение издержек застройщиков, в т. ч. увеличение цен на стройматериалы и дефицит рабочей силы.

Изменения в доходах населения и цен на рынке жилья за последние годы существенно повлияли на доступность жилья для населения Свердловской области.

Индекс доступности недвижимости показывает, квартиру какой площади может приобрести человек, получающий медианную зарплату в данном регионе и на стандартных для данного региона условиях (уровень ипотечной ставки, срок кредита). Показатели индекса доступности недвижимости по регионам Уральского федерального округа представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Индекс доступности недвижимости Уральского федерального округа за 2021 г. [15]

Регион	Индекс доступности недвижимости, кв. м.
Свердловская область	37,44
Тюменская область	38,57
Курганская область	48,94
Челябинская область	50,70

В 2021 г. недвижимость в Свердловской области обладала наименьшей доступностью для населения среди других уральских регионов. Учитывая кризис 2022 г., стоит ожидать, что в ближайшее время ситуация может ухудшиться.

Рейтинг регионов Уральского федерального округа по доступности жилья за 2022 г. представлен в таблице 4.

Таблица 4 – Рейтинг регионов по доступности жилья в Уральском федеральном округе в 2022 г. [14]

Регион	Место среди регионов РФ	Минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру, 2022 г.	Минимальное число лет, необходимых семье, чтобы накопить на квартиру, 2021 г.
ЯНАО	2	2,4	1,1
ХМАО	4	4,2	3,3
Челябинская область	14	5,8	4,3
Тюменская область	19	6,4	5,2
Свердловская область	38	7,7	6,8
Курганская область	45	8,2	7,7
Российская Федерация	—	5,7	4,7

В региональном разрезе доступность жилья в Уральском федеральном округе в 2022 г. ухудшилась. В 2022 г. минимальное число лет, необходимых семье в Свердловской области, чтобы накопить на квартиру, равнялся 7,7 лет, что выше на 0,9 лет, чем предыдущем году. По доступности жилья для семьи с одним ребенком Свердловская область заняла 38 место, уступив не только Тюменской области с автономными округами, где доступность жилья обеспечивается за счет высокого уровня номинальных доходов населения, но и Челябинской области со схожим социально-экономическим положением.

Свердловская область имеет довольно развитый рынок ипотечного кредитования, имеющий ряд отличительных характеристик.

В первую очередь, отметим, что в регионе становится меньше ипотечных кредитных организаций. По данным Банка России на 2022 г. в Свердловской

области 7 организаций предоставляют ипотечные продукты, при этом еще в 2017 таких организаций было 12 [17].

В 2021 г. зафиксированы минимальные ставки по ипотечным кредитам (рисунок 4). На это повлияли, во-первых, смягчение денежно-кредитной политики, а также реализация программ льготной ипотеки по ставке не выше 6,5%.



Рисунок 4 – Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам на первичном и вторичном рынках жилья в Свердловской области за 2017-2022 г., %
[Составлено автором по: 5]

За три квартала 2022 г. средневзвешенная ставка снизилась до 7,5% (-3,5 п.п. с 2017 г.). в т. ч. на первичном рынке снизилась до 5,2% (-5,2 п.п. с 2017 г.), на вторичном рынке – до 8,04% (-1,4 п.п. с 2017 г.). Ускорение инфляции в 2022 г. создало условия к росту средневзвешенной ставки на вторичном рынке, а введение новых льготных ипотечных программ на первичное жилье поддержали тенденцию к снижению ставки на первичном рынке.

Одним из показателей доступности ипотечных кредитов для населения является срок кредитования. В Свердловской области он вырос с 15,6 лет до 22,6 лет в 2022 г. (таблица 5).

Таблица 5 – Средний срок кредита в Свердловской области за 2017-2022 г.
[Составлено автором по: 5]

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (I-III кв.)
Средний срок кредита, лет	15,6	16,4	17,9	18,4	20,8	22,6
Темп прироста, %	-	5,13	9,15	2,79	13,04	8,65

В 2021 г. сложились благоприятные условия для приобретения жилья, что привело к реализации спроса, отложенного из-за пандемии (рисунок 5, 6).

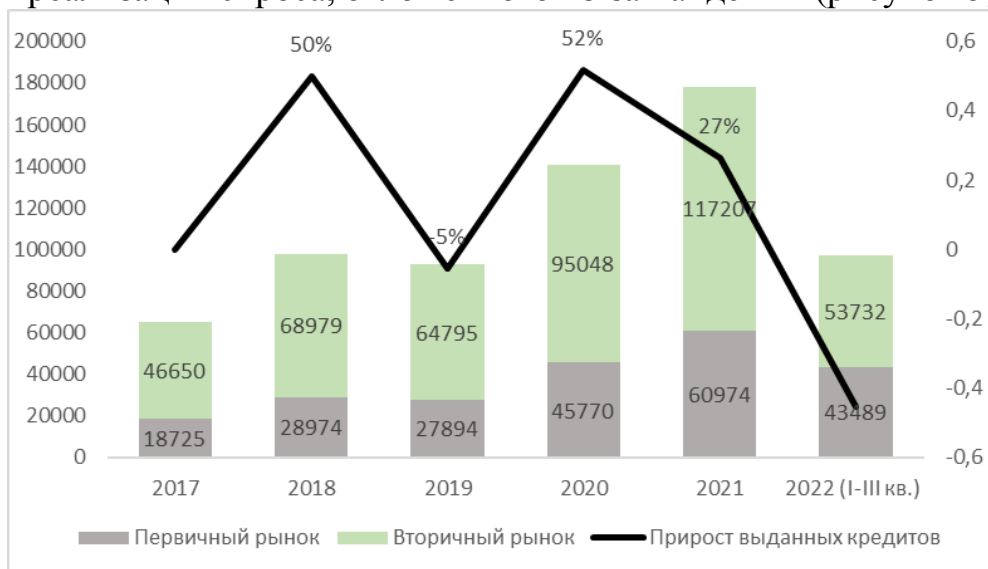


Рисунок 5 – Количество ипотечных жилищных кредитов, выданных физическим лицам, в Свердловской области за 2017-2022 гг., шт.
[Составлено автором по: 5]

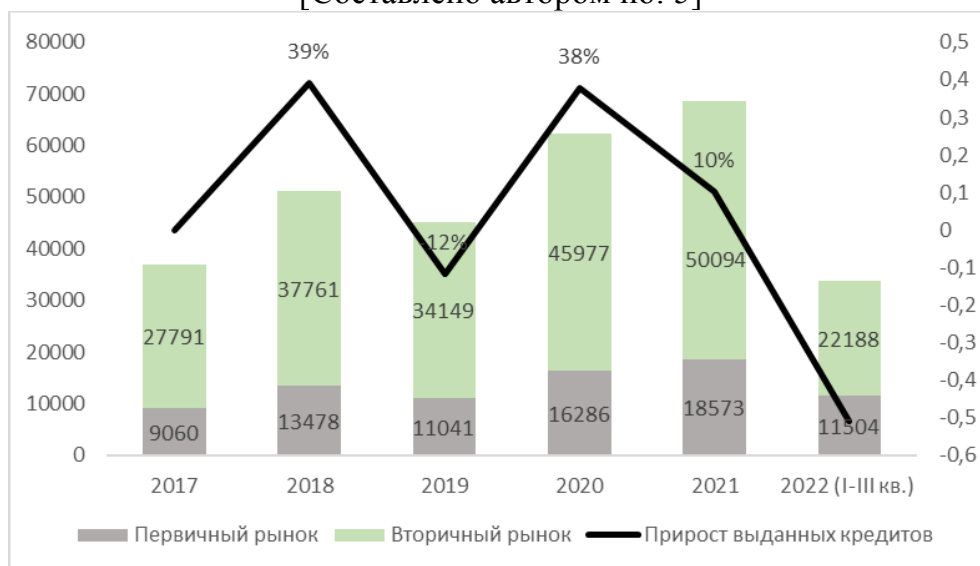


Рисунок 6 – Объем предоставленных физическим лицам ипотечных жилищных кредитов в Свердловской области за 2017-2022 гг., млн руб.
[Составлено автором по: 5]

В 2021 г. был выдан рекордный объем ипотеки за всю историю наблюдений – 68,7 тыс. кредитов (+86% к 2017 г.) на 178,2 трлн рублей (+173%), в т. ч.:

- на первичном рынке выдано 18,6 тыс. кредитов (+105% к 2017 г.) на 60,97 млн руб. (+226%);
- на вторичном рынке выдано 50,1 тыс. кредитов (+80%) на 117,2 млн рублей (+151%).

Отметим, что несмотря на разницу в ставках по ипотечным кредитам, основной рост был обеспечен за счет вторичного рынка – 72% всех выданных за год ипотечных кредитов.

В 2021 г. основными факторами роста ипотечного рынка можно называть, во-первых, снижение ставок по ипотеке и либерализацию первоначальных взносов, а во-вторых, восстановление потребительской уверенности российских семей после кризиса конца 2014–2015 годов. Существенное влияние оказывает и рост выдачи в рамках государственных программ.

В 2022 г. произошло значительное снижение объемов ипотечного кредитования ввиду повышения ключевой ставки и падения реальных доходов граждан.

Но несмотря на череду кризисов, ипотечное кредитование является самым качественным сегментом кредитования физических лиц (рисунок 7).

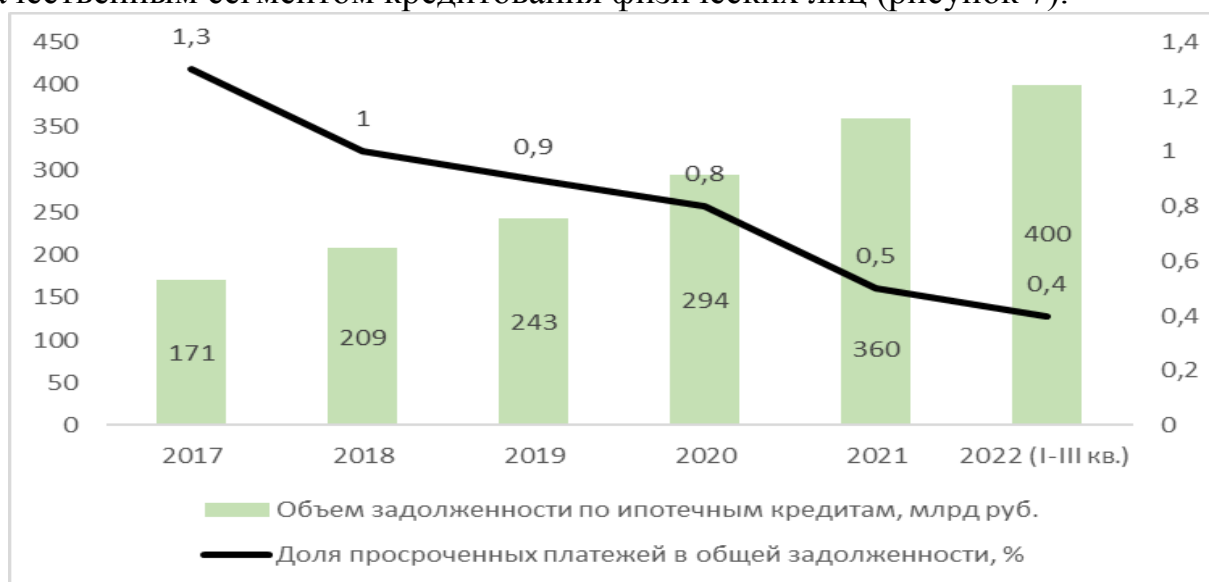


Рисунок 7 – Объем задолженности по ипотечным кредитам и доля просроченных платежей в общей задолженности в Свердловской области за 2017-2022 гг. [Составлено автором по: 17]

Совокупный долг населения перед банками по ипотечным кредитам вырос в 2,3 раза с 2017 г. по октябрь 2022 г. Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам снизилась с 1,3% до 0,4%.

Отдельного внимания требует оценка возможностей населения обслуживать уже взятые ипотечные кредиты. Для исследования степени влияния платежей по ипотечным кредитам на семейный бюджет эксперты «РИА Рейтинг» подготовили рейтинг регионов по ипотечным платежам. Согласно рейтингу, Свердловская область занимает 32 место по Российской Федерации и последнее место по Уральскому федеральному округу (таблица 6).

Таблица 6 – Рейтинг регионов по ипотечным платежам
в Уральском федеральном округе в 2022 г. [14]

Регион	Место	Соотношение ежемесячного платежа по ипотеке и средней зарплаты, %
ЯНАО	3	30,5
ХМАО	7	36,3
Тюменская область	15	46,5
Челябинская область	16	46,8
Курганская область	25	50,1
Свердловская область	32	51,6
РФ	—	49,9

Соотношение средних платежей по ипотеке и средней зарплаты в Свердловской области составило более 51%, то есть для оплаты фактической ипотеки необходимо отдавать примерно половину средней зарплаты по региону.

Выводы. Таким образом, в настоящее время можно выделить ключевые тенденции, влияющих на развитие рынка ипотечного кредитования Свердловской области.

Первая тенденция – падение спроса на ипотечные продукты. Оно обусловлено рядом факторов. Один из них – снижение реальных доходов россиян. По итогам 2022 г. падение реальных располагаемых доходов может составить 8,2% – такой прогноз дает Министерство экономики и территориального развития Свердловской области. К падению спроса на ипотеку также привело активное направление россиянами средств во вклады.

Вследствие падения спроса на недвижимость темпы строительства замедлились – вторая тенденция. Практически все сегменты строительства сильно просели. При этом на отрасль негативно влияют и другие обстоятельства – нарушение поставок оборудования и комплектующих, а также большая стоимость проектного финансирования. По прогнозам Министерства экономики и территориального развития Свердловской области, объем вводимого жилья в 2022 г. сократился на 11,2%.

Кроме этого, наблюдается ускорение роста цен на жилье, связанный с увеличением цен на стройматериалы под влиянием затрат производителей и поставщиков на фоне нарушения производственно-логистических цепочек и произошедшего ранее ослабления рубля. Данный фактор также оказывает сдерживающий характер на рынок ипотечного кредитования.

Следует также отметить, что среди регионов Уральского федерального округа доступность жилья для населения в Свердловской области наименьшая.

В ближайшей перспективе ситуация на рынке ипотечного кредитования Свердловской области будет во многом зависеть от скорости восстановительных процессов в экономике, так и от решений федеральных и региональных органов власти в отношении мер поддержки населения, строительной отрасли и банковской сферы.

На ближайшие годы мероприятия, предусмотренные региональными программами Свердловской области, включают лишь компенсации населению части потраченных средств на приобретение жилья. Например, одной из таких мер в регионе являются социальные выплаты для компенсации части расходов по оплате процентов по ипотеке. Однако, в современных условиях, когда особенно обострилась проблема доходов населения, необходимо разрабатывать меры не только для граждан, уже оформивших ипотеку, но и меры для тех, кто только планирует ее оформить.

С учетом падения реальных доходов населения Свердловской области доступность ипотечного кредитования во многом зависит от суммы первоначального взноса на ипотеку и ежемесячных платежей.

Решение проблемы возможно с помощью внедрения накопительных систем ипотечного жилищного кредитования, рассчитанную на широкий круг граждан со средним уровнем доходов – предоставления социальных выплат физическим лицам, открывающим вклады в кредитных организациях с целью накопления средств для улучшения жилищных условий.

Участникам проекта могут стать граждане Российской Федерации, проживающие в Свердловской области не менее 5 лет и не имеющие в собственности жилого помещения или имеющие не более одного жилого помещения.

Предполагается, что участник проекта открывает накопительный счет в банке-партнере, а затем при соблюдении условий накопления помимо процентов по вкладу получает социальную выплату из областного бюджета, составляющую определенный процент от суммы ежемесячного платежа.

Подобные проекты уже были реализованы в качестве эксперимента в Краснодарском крае и Ростовской области и показали положительные результаты. Так, за время введения программы «Накопительная ипотека» в Краснодарском крае ее участниками стали более 4 000 жителей региона, накопив на своих вкладах в банке более 1,2 млрд рублей [4].

Планируемыми результатами реализации проекта ожидаются увеличение покупательной способности и доступности ипотечных продуктов, а также повышение числа потребителей на рынке жилья, активизация строительного рынка на увеличение предложений на нем.

Список литературы:

1. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация / А. А. Волков // Вестник Академии знаний. 2020. №3 (38). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-suschnost-funktsii-i-klassifikatsiya> (дата обращения: 03.01.2023).
2. Голоманчук Э. В. Ипотека как способ решения жилищной проблемы в Российской Федерации / Э. В. Голоманчук // Труды Института системного анализа РАН. 2006. Т. 24. С. 85 – 91.

3. Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование: учебник. / В.А. Горемыкин. Москва: МГИУ, 2007. 368 с.
4. ДОМ.РФ: сайт компании. Источник: <https://domrfbank.ru/> (дата обращения: 03.01.2023).
5. Единая информационная система жилищного строительства: информационная система. Источник: <https://наш.дом.рф/> (дата обращения 03.01.2023).
6. Жуков Е. Т. Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование: учебное пособие / Е. Т. Жуков. М.: Лаборатория книги, 2018. 93 с.
7. Каменецкий, М. И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова. Москва: Дело и сервис, 2006. 272 с.
8. Коростылева Т.С. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества / Т.С. Коростылева, А.В. Кириллов // Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством». 2014. № 35. С. 17-24.
9. Кузнецова А.Р., Фархутдинов А.М. Экономические факторы, сдерживающие производственную деятельность в отрасли жилищного строительства Российской Федерации // Экономические науки. 2023. № 219. С. 75-81.
10. Кузнецова А.Р., Фархутдинов А.М. Тенденции развития строительства жилья в Российской Федерации // Экономические науки. 2022. № 216. С. 293-301.
11. Кузнецова, Д. В. Факторы, влияющие на развитие ипотечного кредитования / Д. В. Кузнецова, Л. Е. Зернова // Экономика сегодня: современное состояние и перспективы развития: материалы Всероссийской научной конференции молодых исследователей 2019. С. 215-219. Источник: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42547496> (дата обращения: 05.01.2023).
12. Лепехин И. А. Основопологающие принципы ипотечного кредитования / И. А. Лепехин // Вестник ОмГУ. 2011. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovopolagayuschie-printsipy-ipotechnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 03.01.2023).
13. Позмогов А.И. Факторы и перспективы развития ипотечного кредитования в условиях рыночно-трансформационной экономики России / А.И. Позмогов, И.Э. Гергиев, Ю.Р. Исакова // Фундаментальные исследования. 2017. № 6. С.170-174. Источник: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41569> (дата обращения: 03.01.2023).
14. РИА рейтинг: рейтинговое агентство. Источник: <https://riarating.ru/> (дата обращения 03.01.2023).
15. СберИндекс: статистический сервис. Источник: <https://sberindex.ru/> (дата обращения 03.01.2023).

16. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской области: официальный сайт. Источник: <https://sverdl.gks.ru/> (дата обращения 03.01.2023).
17. Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт. Источник: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения 03.01.2023).
18. Чинаев Т.В. Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике / Т.В. Чинаев // Вестник Башкирского университета. 2006. Т. 11. № 4. С. 79-80.

References

1. Volkov A. A. Mortgage lending: essence, functions and classification / A. A. Volkov // Bulletin of the Academy of Knowledge. 2020. №3 (38). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-suschnost-funktsii-i-klassifikatsiya> (accessed: 03.01.2023).
2. Golomanchuk E. V. Mortgage as a way to solve the housing problem in the Russian Federation / E. V. Golomanchuk // Proceedings of the Institute of System Analysis of the Russian Academy of Sciences. 2006. Vol. 24. pp. 85-91.
3. Goremykin V. A. Mortgage lending: textbook. / V.A. Goremykin. Moscow: MGIU, 2007. 368 p.
4. THE HOUSE.RF : the company's website. URL: <https://domrffbank.ru/> (accessed: 03.01.2023).
5. Unified information system of housing construction: information system. URL: <https://наш.дом.рф/> (accessed 03.01.2023).
6. Zhukov E. T. Long-term mortgage housing lending: textbook / E. T. Zhukov. M.: Laboratory books, 2018. 93 p.
7. Kamenetsky, M. I. Mortgage lending in the housing market (national economic and regional aspects) / M.I. Kamenetsky, L.V. Dontsova, S.M. Pechatnikova. – Moscow: Business and Service, 2006. 272 p.
8. Korostyleva T.S. Methodological approaches to determining the essence of a mortgage loan and its role in the socio-economic development of society / T.S. Korostyleva, A.V. Kirillov // Collection of scientific papers of Russian universities "Problems of economics, finance and production management". 2014. No. 35. pp. 17-24.
9. Kuznetsova A.R., Farkhutdinov A.M. Economic factors constraining production activity in the housing construction industry of the Russian Federation // Economic Sciences. 2023. No. 219. P. 75-81.
10. Kuznetsova A.R., Farkhutdinov A.M. Trends in the development of housing construction in the Russian Federation // Economic Sciences. 2022. No. 216. S. 293-301.
11. Kuznetsova, D. V. Factors influencing the development of mortgage lending / D. V. Kuznetsova, L. E. Zernova // Economics today: current state and development prospects: materials of the All-Russian Scientific Conference of Young

- Researchers 2019. pp. 215-219. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=42547496> (date of address: 05.01.2023).
12. Lepekhin I. A. Fundamental principles of mortgage lending / I. A. Lepekhin // Bulletin of OmSU. 2011. No. 3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovopolagayuschie-printsipy-ipotechnogo-kreditovaniya> (accessed: 03.01.2023).
13. Pozmogov A.I. Factors and prospects for the development of mortgage lending in the conditions of the market-transformational economy of Russia / A.I. Pozmogov, I.E. Gergiev, Yu.R. Isakova // Fundamental research. 2017. No. 6. Pp. 170-174. URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41569> (accessed: 03.01.2023).
14. RIA rating: rating agency. URL: <https://riarating.ru/> (accessed 03.01.2023).
15. Sberindex: statistical service. URL: <https://sberindex.ru/> (accessed 03.01.2023).
16. Department of the Federal State Statistics Service for the Sverdlovsk region and the Kurgan region: official website. URL: <https://sverdl.gks.ru/> (accessed 03.01.2023).
17. Central Bank of the Russian Federation: official website. URL: <https://www.cbr.ru/> (accessed 03.01.2023).
18. Chinaev T.V. The essence and role of mortgage housing lending in the modern economy / T.V. Chinaev // Bulletin of Bashkir University. 2006. Vol. 11. No. 4. pp.79-80.

Сведения об авторах

Пьянкова Светлана Григорьевна, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры региональной, муниципальной экономики и управления, ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», 620000, Свердловская область, город Екатеринбург, 8 Марта/Народной Воли, д.62/45, silen_06@list.ru. ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-7072-9871>.

Юсупова Дарья Александровна, студент 4 курса Института государственного, муниципального управления и права ФГБОУ ВО «Уральский государственный экономический университет», 620000, Свердловская область, город Екатеринбург, 8 Марта/Народной Воли, д.62/45, yusdaria@mail.ru

Author's personal details

Pyankova Svetlana Grigorievna, Doctor of Economics, Associate Professor, Professor of the Department of Regional, Municipal Economics and Management, Ural State Economic University, scientific adviser Yusupova D.A., 620000, Sverdlovsk Region, Yekaterinburg, March 8/Narodnaya Volya, d. 62/45, silent_06@list.ru.

Yusupova Darya Alexandrovna, 4th year student of the Institute of State, Municipal Administration and Law of the Ural State University of Economics, Yekaterinburg, Russia., March 8/Narodnaya Volya, 62/45, yusdaria@mail.ru.

© Пьянкова С.Г., Юсупова Д.А.