

УДК 332.85

МЕДЯНИК ЮЛИЯ ВЛАДИСЛАВОВНА
к.т.н., доцент ФГБОУ ВО «Казанский государственный
архитектурно-строительный университет», Россия, г. Казань,
e-mail: julia-707@mail.ru

DOI:10.26726/1812-7096-2023-5-162-172

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация. Механизмы ипотечного жилищного кредитования, предлагаемые гражданам нашей страны для улучшения жилищных условий, находятся в постоянном развитии и обновлении с учетом изменяющихся внешнеполитических и экономических условий, а также потребностей населения. В условиях растущего спроса на индивидуальное жилье, изучение динамики развития рынка ипотеки в сегменте индивидуального жилищного строительства, действующих кредитных программ и мер государственной поддержки является актуальной задачей. **Цель исследования:** анализ и оценка основных трендов на рынке ипотечного кредитования в сегменте индивидуального жилищного строительства. **Методы исследования:** использован количественный метод исследования, основанный на сборе и анализе статистических данных из официальных источников информации, находящихся в открытом доступе. **Результаты исследования:** выполнен анализ тенденций на рынке ипотечного кредитования в секторе индивидуального жилищного строительства по таким показателям, как средний размер ипотечного кредита и первоначального взноса, количество выданных кредитов по регионам и крупнейшим банкам, число действующих на рынке кредитных организаций, а также средневзвешенный размер текущей процентной ставки и средний срок кредита. Рассмотрены условия ипотечных кредитных программ для покупки или строительства индивидуального жилого дома с государственной поддержкой. **Выводы:** для рынка ипотечного кредитования в сегменте индивидуального жилья характерно расширение количества льготных кредитных программ и условий их действия, а также увеличение доли ипотечных кредитов, выданных по программам с государственной поддержкой, до 79 %. Отмечается значительная дифференциация российских регионов по количеству выданных кредитов на индивидуальное жилищное строительство. Сформулированы меры, которые могут оказать положительное влияние на повышение спроса населения на индивидуальное жилье и стимулирующее воздействие на рынок ипотечного кредитования. **Ключевые слова:** индивидуальное жилищное строительство, рынок ипотечного кредитования, льготные ипотечные программы.

MEDYANIK YULIA VLADISLAVOVNA
Ph.D. of Technical Sciences, Associate Professor of Kazan State
University of Architecture and Civil Engineering, Kazan, Russia,
e-mail: julia-707@mail.ru

INDIVIDUAL MORTGAGE LENDING HOUSING CONSTRUCTION

Abstract. The mechanisms of mortgage housing lending offered to citizens of our country to improve housing conditions are in constant development and updating, taking into account changing foreign policy and economic conditions, as well as the needs of the population. In the conditions of growing demand for individual housing, the study of the dynamics of the mortgage market in the segment of individual housing construction, existing credit programs and government support measures is an urgent task. **The purpose of the study:** analysis and evaluation of the main trends in the mortgage lending market in the segment of individual housing construction. **Research methods:** a quantitative research method based on the collection and analysis of statistical data from official information sources that are publicly available was used. **The results of the**

study: the analysis of trends in the mortgage lending market in the sector of individual housing construction was carried out according to such indicators as the average size of a mortgage loan and down payment, the number of loans issued by regions and major banks, the number of credit institutions operating on the market, as well as the weighted average size of the current interest rate and the average loan term. The conditions of mortgage loan programs for the purchase or construction of an individual residential building with state support are considered. **Conclusions:** the mortgage lending market in the segment of individual housing is characterized by an increase in the number of preferential credit programs and their terms of operation, as well as an increase in the share of mortgage loans issued under state-supported programs to 79%. There is a significant differentiation of Russian regions by the number of loans issued for individual housing construction. The measures that can have a positive impact on increasing the population's demand for individual housing and stimulating the mortgage lending market are formulated.

Keywords: individual housing construction, mortgage lending market, preferential mortgage programs.

1. Введение

Обеспеченность населения России жильем составляет на сегодняшний день 26,9 м²/чел. и уступает показателям ряда зарубежных стран в 1,5-3 раза [1]. Около 11 % российских семей живут в стесненных условиях, что характеризуется показателем обеспеченности менее 10 м²/чел. [2] Основная часть семей (35,2 млн. семей или 57% от их количества) проживает в многоквартирном жилье. Доля семей, живущих в индивидуальных домах, по итогам 2022 года составляет 43 % (26,6 млн. семей), однако число семей, желающих иметь собственный дом, по данным социологических опросов, достигает 68 %.

Несмотря на высокий спрос на индивидуальное жилье со стороны населения, определяющим фактором его приобретения является стоимость [3]. В условиях невысокой платежеспособности граждан и ежегодно растущих цен на строительные материалы и, соответственно, недвижимость, единственным доступным способом улучшить жилищные условия становится ипотека. В отличие от рынка многоквартирного жилья, в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС) недостаточно применяются механизмы ипотечного кредитования и проектного финансирования [4, 5], что является сдерживающим фактором для его развития в целом. В то же время, на рынке ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) задействовано большое количество участников, каждый из которых в той или иной степени оказывает влияние на динамику и тенденции на рынке ИЖК. Особая роль в данной системе отведена государству и его регулирующему воздействию на рынок ипотеки. Государственная политика в сфере ИЖК может оказывать свое влияние как на процессы стимулирования спроса и предложения на рынке жилья и систему ценообразования, так и на формирование региональных ипотечных рынков. Целью данного исследования является изучение основных закономерностей на рынке ипотечного кредитования в сегменте индивидуального жилья. Для достижения поставленной цели в работе использован количественный метод исследования, основанный на сборе и анализе официальных статистических данных Федеральной службы государственной статистики, Банка России, Финансового института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ.

2. Основная часть

2.1. Общая характеристика рынка ипотечного кредитования в сегменте индивидуального жилищного строительства

Повышенный спрос на индивидуальное жилье начал формироваться еще в период эпидемии COVID-19 и продолжает демонстрировать активный рост [5]. Согласно официальной статистике, за 10 лет объемы индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в России выросли более чем в 1,8 раза. Так, если в 2011 году населением было построено 197,6 тыс. индивидуальных жилых домов (или 26,7 млн. м²), то 2021 году количество объектов ИЖС достигло 373,4 тыс. ед. общей площадью жилых помещений 49,1 млн. м² (рис. 1). В 2022 году было введено в эксплуатацию 57 млн. м² ИЖС, что на 16 % превышает показатели 2021 года. Соответственно, по итогам прошедшего года доля индивидуального жилья в общем объеме жилищного фонда увеличилась до 56 %.

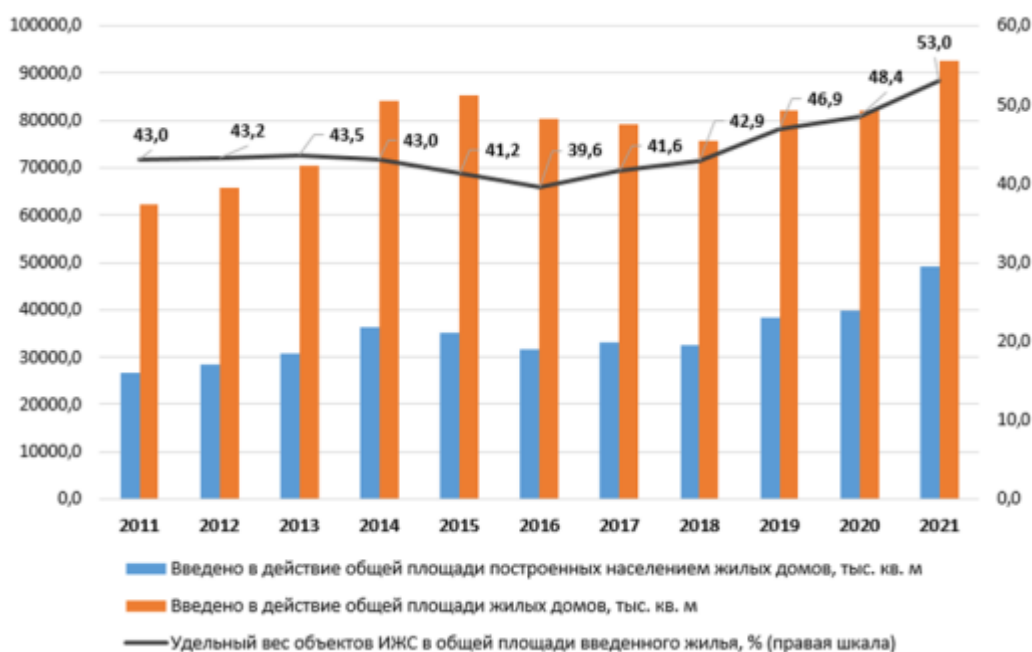


Рис. 1. Показатели ввода объектов ИЖС в общем объеме жилищного фонда России
 Источник: составлено автором по данным Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения 31.03.2023 г.).

К числу факторов, способствующих повышению привлекательности ИЖС, можно отнести более низкую, по сравнению с жильем в многоквартирном доме, стоимость за квадратный метр, наличие приусадебного участка, экологичность [6], относительно невысокие эксплуатационные затраты [7, 8], а также стимулирующие меры, принятые на государственном уровне – систему льготного ипотечного кредитования индивидуального жилья и развитие программы газификации регионов России. К причинам, сдерживающим спрос на ИЖС, помимо недостатка у потенциальных собственников жилья денежных средств, можно отнести отсутствие на рынке индивидуального жилья достаточного количества предложений с необходимыми характеристиками. В частности, это двухэтажное жилье в черте города, удаленное от места работы не более чем 30 минут, с расположенными поблизости объектами культурно-бытового назначения и детского досуга.

Значительная часть граждан нашей страны, желающих улучшить свои жилищные условия, не имеет достаточного количества собственных средств для приобретения квартиры или жилого дома и рассматривает ипотечное кредитование как единственную возможность для решения жилищной проблемы [9, 10]. При этом, если доля сделок с ипотекой для приобретения жилья в многоквартирных жилых домах в 2022 году составила 70 %, то в сегменте ИЖС только 10 % домов было построено с привлечением ипотечного жилищного кредита. В то же время, нельзя не отметить положительную тенденцию на ипотечном рынке в сегменте индивидуального жилья. Так, если в 2021 году доля ипотеки на ИЖС в общем количестве выданных ипотечных кредитов составляла лишь 0,5 %, то в 2022 году она увеличилась до 2,5 % (32,9 тыс. кредитов на сумму 138,8 млрд. руб.) [2].

На рис. 2 представлены параметры ипотечных жилищных кредитов на ИЖС на IV квартал 2022 года по Федеральным округам РФ. Средний размер ипотечного кредита для приобретения индивидуального жилья составил 4,3 млн. руб., а средний первоначальный взнос – 1,2 млн. руб.

По данным Сбербанка, в число лидеров по количеству выданных кредитов на ИЖС вошли Московская область (15,5 %), Республика Саха (5,9 %), Ленинградская область (5,7 %), Республика Башкортостан (5,6 %), Краснодарский край (3,8 %), Республика Татарстан (3,7 %) и некоторые другие регионы (рис. 3). Как правило, это регионы с высоким уровнем доходов населения. В значительной части российских регионов доля ипотечных кредитов, выданных на ИЖС, составляет менее 1 %. Данный факт еще раз подтверждает дифференциацию региональных рынков жилья [11-15] и необходимость разработки стратегии развития жилищной политики с учетом региональных особенностей.

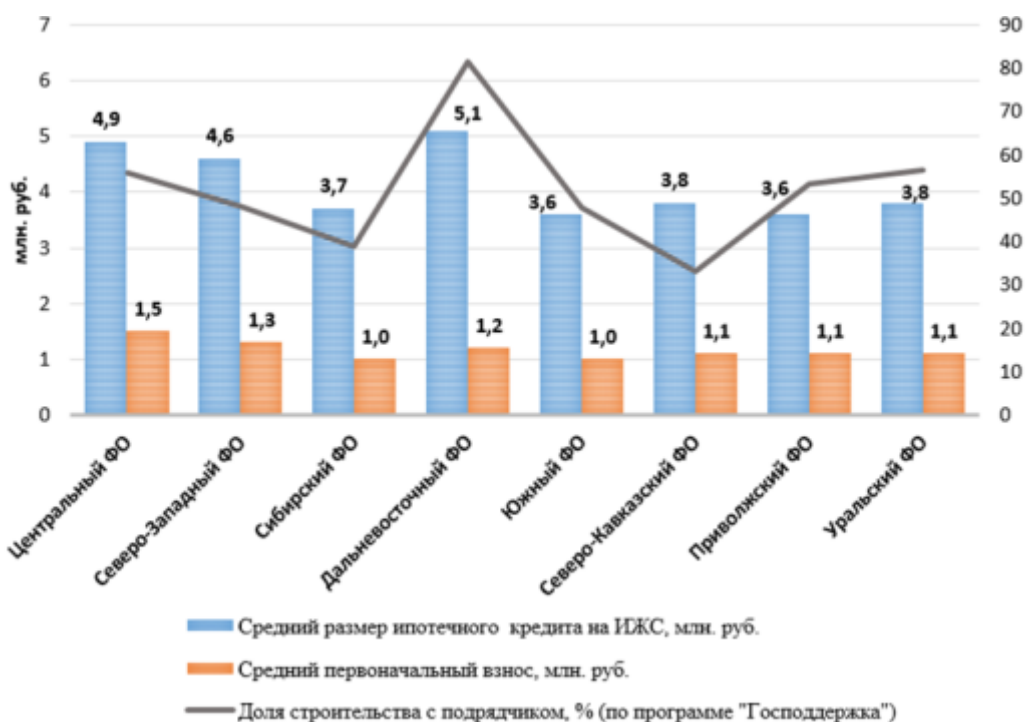


Рис. 2. Параметры кредитов на ИЖС, выданных по государственным программам льготного ипотечного кредитования (по данным Сбербанка на IV кв. 2022 г.)

Источник: составлено автором по данным ДОМ.РФ. URL: <https://www.дом.рф> (дата обращения 31.03.2023 г.).

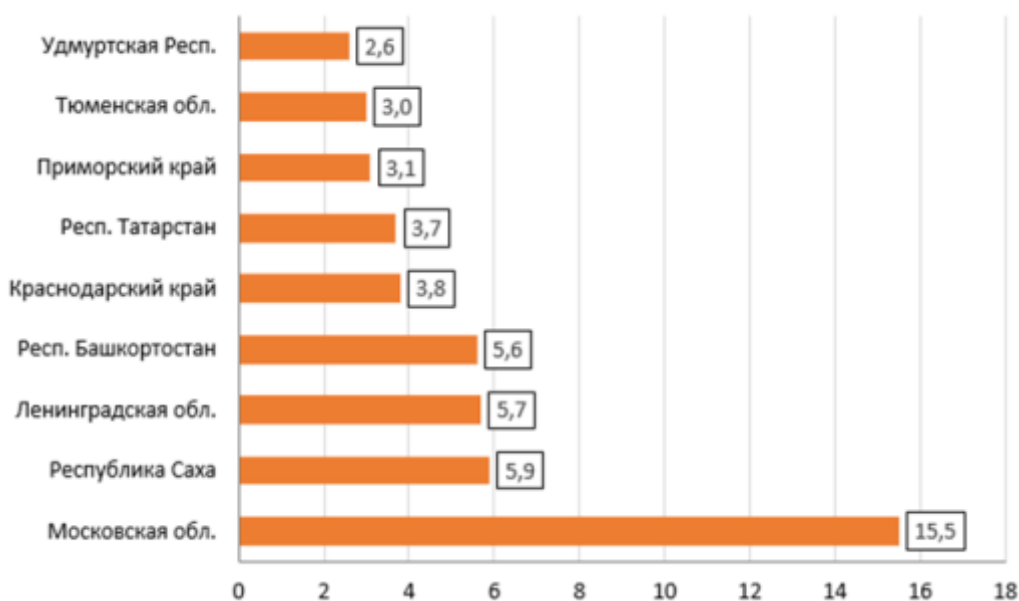


Рис. 3. Регионы-лидеры по количеству выданных кредитов на ИЖС, % (по данным Сбербанка на IV кв. 2022 г.)

Источник: составлено автором по данным ДОМ.РФ. URL: <https://www.дом.рф> (дата обращения 31.03.2023 г.).

В табл. 1 представлен рейтинг ТОП-10 банков России по объему выданных в 2022 году ипотечных жилищных кредитов (ИЖК). Традиционно первую позицию занимает Сбербанк с объемом выданных ипотечных кредитов 2573,9 млрд. руб. (882,5 тыс. шт. кредитов), что составляет 53 % от общего объема всех ИЖК. По сравнению с 2021 годом объем выданных Сбербанком ИЖК сократился на 11,3 %. Такая тенденция является характерной в целом для всего российского рынка ипотечного кредитования, что связано с реакцией рынка ИЖК на резкие колебания инфляции и ставки ЦБ России в 2022 году на фоне внешнеполитической

нестабильности и санкционной политики в отношении российской экономики. Доля другого крупного игрока на рынке ипотечного кредитования – банка ВТБ, составила 20 % или 971,4 млрд. руб. Для банка ВТБ падение объемов ипотечных кредитов в 2022 году составило 20,7 %. Таким образом, по итогам 2022 года суммарно на два крупнейших банка России пришлось 73 % выданных ИЖК. Анализируя долю банков по объемам ипотечных кредитов на индивидуальное жилищное строительство, можно отметить что доля выданных Сбербанком кредитов на ИЖС составила лишь 3 % от общего количества выдач. При этом для Банка ДОМ.РФ эта доля равна 11,8 %, а прирост по сравнению с 2021 годом составил 8,5 %. Россельхозбанк нарастил долю кредитов на строительство ИЖС в структуре выдачи ипотеки до 5,6 %.

Таблица 1

ТОП-10 банков по объемам выданных ипотечных жилищных кредитов в 2022 г.

Место в рейтинге	Банк	Объем выданных кредитов		Доля в общем объеме выданных ипотечных кредитов, %	Доля кредитов на ИЖС от общего числа выданных кредитов, %
		млрд. руб.	в % к 2021 г.		
1	Сбербанк	2573,9	-11,3	53	3,0
2	ВТБ	971,4	-20,7	20	нет данных
3	Альфа-Банк	206,0	-23,6	4	0,0
4	Банк ДОМ.РФ	181,4	+31,1	4	11,8
5	Промсвязьбанк	104,6	+11,4	2	0,1
6	ФК Открытие	102,6	-33,6	2	0,0
7	Газпромбанк	97,5	-12,4	2	0,0
8	Росбанк	91,5	-18,1	2	0,7
9	Совкомбанк	85,3	-13,9	2	0,0
10	Россельхозбанк	80,3	-37,5	2	5,6

Источник: составлено автором по данным ДОМ.РФ. URL: <https://www.dom.rf> (дата обращения 31.03.2023 г.).

В то же время, количество действующих кредитных организаций-участников рынка ипотечного кредитования ежегодно сокращается (табл. 2). В настоящее время на рынке действует 361 кредитная организация, из них 243 организации предоставляют населению ИЖК. Число таких организаций сократилось с 2020 по 2022 год на 37 единиц. Таким образом, если в 2020 году доля кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, составляла 69 % от их общего количества, то на конец 2022 года эта доля снизилась до 67,3 %. Такая динамика может быть объяснена как возрастающей конкуренцией в банковском секторе, так и более жесткими требованиями, которые Банк России стал предъявлять к участникам кредитного рынка [5, 16].

Таблица 2

Количество кредитных организаций на рынке ипотечного жилищного кредитования России

Количество кредитных организаций	Отчетный период			Изменение	
	IV кв. 2020 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2022 г.	2021/2020	2022/2021
Действующие кредитные организации, в том числе:	406	370	361	-36	-9
- предоставляющие ИЖК	280	260	243	-20	-17
- предоставляющие ИЖК по программам господдержки	58	53	51	-5	-2

Источник: составлено автором по данным Банка России. URL: <https://cbr.ru> (дата обращения 31.03.2023 г.).

2.2. Ипотечные кредитные программы на индивидуальное жилищное строительство с государственной поддержкой

До 2021 года на рынке ипотечного жилищного кредитования не были представлены в необходимом количестве доступные для граждан льготные программы, которые бы позволили получить кредит на приобретение/строительство индивидуального жилья по ставке, ниже ры-

ночной. В настоящее время у населения имеется возможность взять ипотечный кредит на ИЖС по любой из пяти действующих льготных программ: «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Сельская ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «IT-ипотека».

«Льготная ипотека» на ИЖС с максимальной ставкой 7 % начала свое действие в декабре 2020 года. С 1 января 2023 года ставка по кредиту по данной программе была повышена до 8 %, а срок действия «Льготной ипотеки» продлен до 1 июля 2024 года. Максимальная сумма кредита по ставке 8 % для Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области – 12 млн. руб., для других регионов России – 6 млн. руб. При увеличении необходимой суммы оставшая часть кредита предоставляется уже по рыночной ставке или на условиях, предлагаемых региональными ипотечными программами. В рамках «Льготной ипотеки» можно приобрести готовый или построить индивидуальный жилой дом как собственными силами, так и с привлечением подрядчика. Первоначальный взнос должен составлять не менее 15 %.

«Семейная ипотека» в настоящее время предлагает кредит на покупку ИЖС у профессионального застройщика или строительство ИЖС по договору подряда по ставке до 6 % (для Дальневосточного региона – 5 %). В апреле 2021 года программа была расширена не только на покупку готового дома, но и на строительство ИЖС. Максимальная сумма кредита, размер первоначального взноса и сроки действия программы аналогичны «Льготной ипотеке». В отличие от других программ, «Семейная ипотека» позволяет рефинансировать кредит в случае рождения первого ребенка или последующих детей после 1 января 2018 года, однако данное условие не распространяется на ипотеку на строительство индивидуального жилого дома.

«Сельская ипотека» получила старт во всех регионах России с 1 января 2020 года и действует бессрочно. Программа распространяется на приобретение/строительство ИЖС в сельской местности или в малом городе с населением до 30 тыс. человек с привлечением профессионального подрядчика и позволяет оформить кредит по ставке до 3 %. Размер первоначального взноса – не менее 10 %, максимальная сумма кредита – 3 млн. руб.

«IT-ипотека» со ставкой до 5 % годовых распространяется на работников аккредитованных Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций России IT-компаний. С 2023 года расширились границы возраста работников, которые могут претендовать на получение данного кредита – с 18 до 50 лет включительно (ранее с 22 до 44 лет). Максимальная сумма кредита для регионов с численностью населения менее 1 млн. человек – 9 млн. руб., с численностью населения свыше 1 млн. человек – 18 млн. руб. Размер первоначального взноса – не менее 15 %. Программа имеет ряд особенностей, учитывающих стаж, размер заработной платы работников, условия перехода на другую работу. Не действует на строительство жилого дома хозяйственным способом. Срок действия «IT-ипотеки» – с мая 2022 года до 31 декабря 2024 года.

«Дальневосточная ипотека» распространяется на ИЖС, расположенные в Дальневосточном федеральном округе. Максимальная ставка 2 % годовых, срок кредита до 20 лет, первоначальный взнос от 15 %, размер ипотечного кредита не должен превышать 6 млн. руб. По данной программе можно не только купить готовый дом или построить индивидуальный дом своими силами (или с привлечением застройщика), но и приобрести частный дом на вторичном рынке в сельской местности или на территории Магаданской области и Чукотского автономного округа. Срок действия программы «Дальневосточная ипотека» продлен до 31 декабря 2030 года.

Принимая решение взять ипотечный кредит, заемщик ориентируется прежде всего на размер процентной ставки и первоначального взноса, а также возможный срок погашения кредита и величину ежемесячного платежа. В табл. 3 и на рис. 4 приведены основные показатели реализации ипотечных программ на ИЖС с государственной поддержкой.

Наибольшее количество кредитов на покупку/строительство ИЖС в 2022 году было выдано по «Льготной ипотеке». Средний срок кредита составил 287 месяцев и увеличился на 49 месяцев (или на 4 года) по сравнению с 2021 годом. При этом общее количество выданных в 2022 году кредитов по «Льготной ипотеке» снизилось за год на 16 %. Вероятно, продление срока действия данной программы до 1 июля 2024 года будет способствовать увеличению объемов кредитования.

«Семейная ипотека» на индивидуальное жилищное строительство по востребованности находится на втором месте среди всех предлагаемых льготных программ. В 2022 году было выдано 6337 кредитов на ИЖС, средний срок кредитования увеличился на 37 месяцев по сравнению с предыдущим годом и составил 302 месяца. С 2023 года программа «Семейная ипотека» расширена на семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился первый ребенок или последующие дети, что позволит большему количеству семей улучшить свои жилищные условия. Предполагается, что в 2023-2034 гг. воспользоваться расширенной программой смогут более 230 тысяч семей.

**Показатели реализации льготных ипотечных программ
на индивидуальное жилищное строительство**

Показатели	Отчетный период			Изменение	
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2021/2020	2022/2021
	«Льготная ипотека»				
Количество выданных кредитов всего, шт.	347551	340276	287537	-7275	-52739
Количество кредитов на строительство индивидуального дома, шт.	0	156	10401	+156	+10245
Количество кредитов на покупку готового индивидуального дома, шт.	0	67	8871	+67	+8804
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	6	6	4	0,0	-2,0
Средний срок кредита, мес.	217	238	287	+21	+49
	«Семейная ипотека»				
Количество выданных кредитов всего, шт.	90287	133761	172319	+43474	+38558
Количество кредитов на строительство индивидуального дома, шт.	0	803	4670	+803	+3867
Количество кредитов на покупку готового индивидуального дома, шт.	281	528	1667	+247	+1139
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	5	5	4	0	-1,0
Средний срок кредита, мес.	243	265	302	+22	+37
	«Дальневосточная ипотека»				
Количество выданных кредитов всего, шт.	14 639	16 614	23 230	+1975	+6616
Количество кредитов на строительство индивидуального дома, шт.	646	1 069	725	+423	-344
Количество кредитов на покупку готового индивидуального дома, шт.	1 063	1 519	1 599	+456	+80
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	2	1	1	-1	0
Средний срок кредита, мес.	224	232	233	+8	+1
	«IT-ипотека»*				
Количество выданных кредитов всего, шт.	-	-	5781	-	-
Количество кредитов на строительство индивидуального дома, шт.	-	-	287	-	-
Количество кредитов на покупку готового индивидуального дома, шт.	-	-	196	-	-
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	-	-	4	-	-
Средний срок кредита, мес.	-	-	299	-	-

*Примечание: сравнительные показатели по «IT-ипотеке» и их изменение за 2020-2021 гг. не представлены в связи с началом реализации программы с 2022 года.

Источник: составлено автором по данным ДОМ.РФ. URL: <https://www.дом.рф> (дата обращения 31.03.2023 г.).

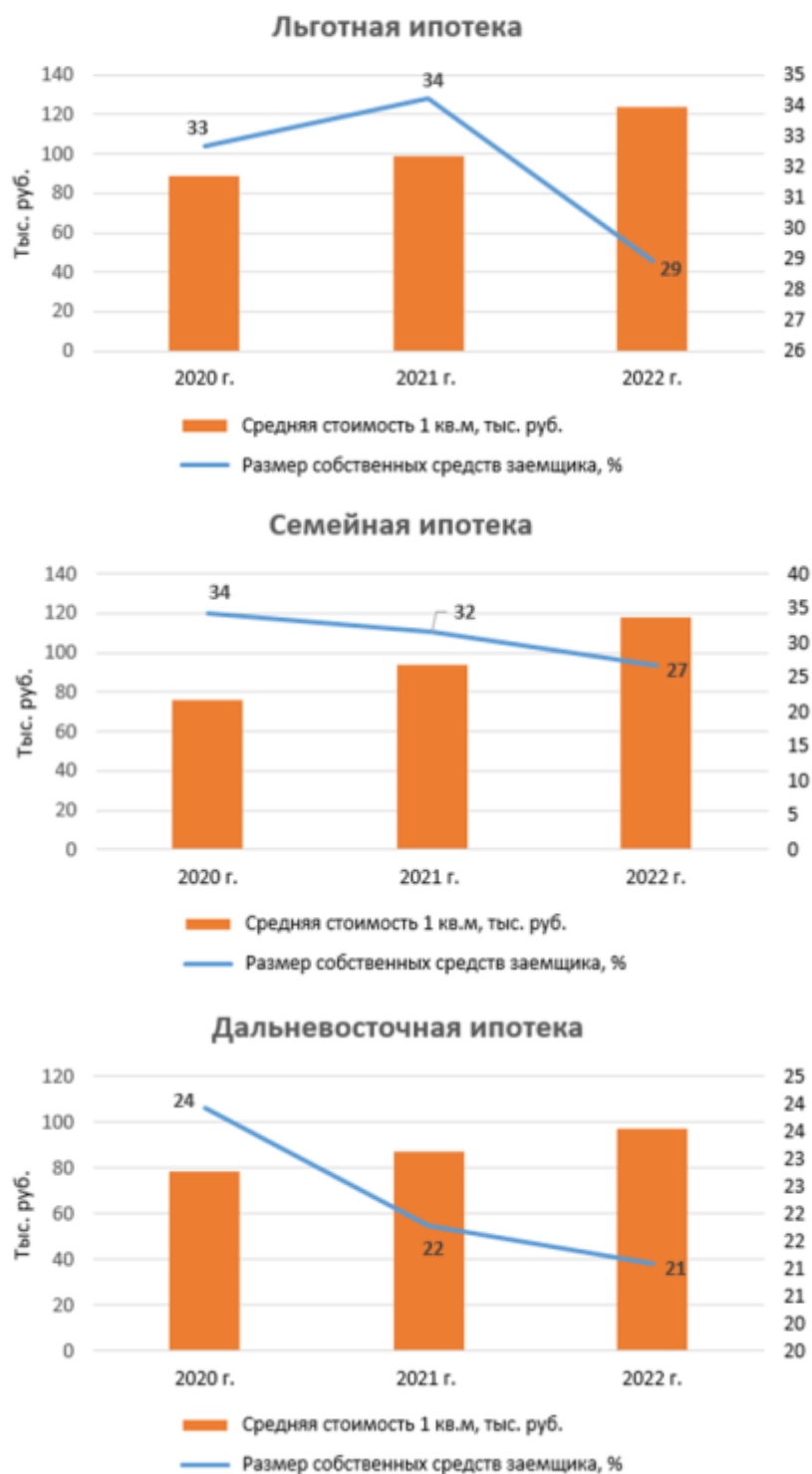


Рис. 4. Динамика средней стоимости кв. м жилья и размера собственных средств заемщика по ипотечным программам с государственной поддержкой
 Источник: составлено автором по данным ДОМ.РФ. URL: <https://www.дом.рф> (дата обращения 31.03.2023 г.).

По другим программам с господдержкой количество выданных кредитов на ИЖС существенно меньше в силу более ограниченного круга заемщиков, которые могут воспользоваться данными льготными кредитами.

Расширение доступности ипотеки для населения способствует росту спроса на жилье, увеличению его стоимости и срока кредитования. Так, если в 2021 году доля кредитов, выданных на ИЖС по программам с государственной поддержкой, составляла 19 %, то в 2022 году – уже 79 %. На рис. 4 видно, что средняя стоимость квадратного метра жилья неуклонно растет и по

программе «Льготной ипотеки» в 2022 году преодолела порог 120 тыс. руб./м², по «Семейной ипотеке» приблизилась к данному значению. Таким образом, из-за низкой платежеспособности заемщика сумма ипотечного кредита и срок кредитования увеличиваются, а размер собственных средств уменьшается. За год доля собственных средств заемщиков по программам с господдержкой снизилась на 5 % – по «Льготной ипотеке» с 34 до 29 %, по «Семейной ипотеке» с 32 до 27 %.

Другим характерным трендом в сегменте ИЖС является рост доли ипотечных кредитов на строительство индивидуального жилья хозяйственным способом до 38 % во втором полугодии 2022 года. Возрастающие темпы строительства жилья без привлечения специализированной подрядной организации могут способствовать расширению хаотичной, нерегулируемой застройки объектами ИЖС низкого качества, нарушению строительных норм и требуют особого внимания [5, 17]. Необходима разработка методов управления сектором индивидуального жилищного строительства, включая вопросы территориального планирования и развития инфраструктурных проектов, системы контроля качества возводимого жилья.

3. Выводы

На данном этапе развития рынка ипотечного кредитования в сегменте индивидуального жилищного строительства весьма велика роль государственной поддержки, что позволило увеличить количество льготных ипотечных программ и расширить условия их действия на различные категории населения, снизить процентные ставки по кредитам и размер первоначального взноса. Эти меры, безусловно, повысят доступность жилья для населения.

В тоже время, необходимо отметить ряд факторов, негативно влияющих на развитие сектора индивидуального жилищного строительства:

- экономическая и политическая нестабильность;
- нестандартизированность рынка ИЖС;
- «непрозрачность» рынка для инвесторов и кредиторов;
- низкая ликвидность объектов ИЖС и земельных участков как предмета залога для банка;
- высокие операционные расходы для банков;
- отсутствие механизма контроля за ходом строительных работ на объектах ИЖС и их качеством;
- неразвитость индустриальных методов строительства объектов ИЖС с применением типовой проектной документации;
- недостаточное количество земельных участков под ИЖС, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой;

Повысить спрос населения на индивидуальное жилье, и как следствие, стимулировать рынок ипотечного кредитования в сегменте ИЖС, позволят такие меры, как расширение действия ипотечных программ с государственной поддержкой на вторичное жилье; снижение тарифов на страхование индивидуальных жилых домов; создание реестра типовой проектной документации на объекты ИЖС и развитие механизма проектного финансирования для строительства индивидуальных домов на территории малоэтажных жилых комплексов; упрощение порядка подключения объектов к инженерным сетям и создание эффективного механизма контроля за целевым использованием средств на индивидуальное жилищное строительство. Для снижения дифференциации регионов по доступности жилья целесообразно так же учитывать региональный фактор при формировании условий кредитования по программам с государственной поддержкой.

Литература

1. Бобков В.Н., Одинцова Е.В. Главные сегменты жилищной необеспеченности россиян: качественно-количественные параметры и подходы к сокращению // *Российский экономический журнал*. 2020. № 5. С. 34-51. DOI: 10.33983/0130-9757-2020-5-34-51.
2. ДОМ.РФ. Финансовый институт развития в жилищной сфере. Официальный сайт. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.дом.рф> (дата обращения 22.03.23).
3. Dokko J., Doyle B.M., Kiley M.T., Kim J. Monetary policy and the global housing bubble // *Economic Policy*. 2011. Vol. 26 (66). P. 237-287. DOI: 10.1111/j.1468-0327.2011.00262.x.
4. Фаткуллин К.А. Механизм банковского финансирования индивидуального жилищного строительства: проблемы, перспективы, тенденции // *Экономика и социум: современные модели развития*. 2022. Т. 12. № 2. С. 99-106. DOI: 10.18334/ecsoc.12.2.115026.
5. Медяник Ю.В. Оценка влияния инструментов государственного стимулирования на рынок индивидуального жилищного строительства в Республике Татарстан // *Жилищные стратегии*. 2022. Т. 9. № 4. С. 331-352. DOI: 10.18334/zhs.9.4.116889.
6. Бахарева О.В., Ажимов Т.З., Ажимова Л.И. Природный каркас города как опекаемое благо: инсти-

- туциональная среда и структурные изменения // *Вестник МГСУ*. 2022. Т. 17. № 4. С. 428-442. DOI: 10.22227/1997-0935.2022.4.428-442.
7. Рожков В.Л., Сайфуллина Ф.М. Активизация малоэтажного жилищного строительства как фактор регионального инновационного развития // *Региональная экономика: теория и практика*. 2010. № 24. С. 35-37.
8. Закирова Ю.А., Сагдиев А.Р. Особенности градостроительного развития поселений городского типа в структуре Казанской агломерации // *Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета*. 2022. № 3(61). С. 130-146. DOI: 10.52409/20731523_2022_3_130.
9. Загидуллина Г.М., Романова А.И., Ахмеров М.Р., Мурафа А.А. Перспективы развития рынка услуг ипотечного кредитования Республики Татарстан // *Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета*. 2013. № 4(26). С. 296-302.
10. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование как фактор решения жилищных проблем // *Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление*. 2022. №3 (142). С. 58-62.
11. Овсянникова Т.Ю., Рабцевич О.В., Югова И.В. Жилищная обеспеченность и жилищный спрос в России: нарастание рыночных диспропорций // *Недвижимость: экономика, управление*. 2019. № 3. С. 36-41.
12. Гимадиева Л.Ш. Анализ жилищного строительства в Приволжском федеральном округе // *Региональные проблемы преобразования экономики*. 2021. № 6(128). С. 43-52. DOI: <https://doi.org/10.26726/1812-7096-2021-6-43-52>.
13. Зубаревич Н.В. Неравенство регионов и крупных городов России: что изменилось в 2010-е годы? // *Общественные науки и современность*. 2019. № 4. С. 57-70. DOI: 10.31857/S086904990005814-7.
14. Угрюмов Е.А. Проблемы и перспективы развития малоэтажного строительства в Челябинской области // *Региональная экономика: теория и практика*. 2014. № 28(355). С. 18-29.
15. Медяник Ю. В. Тенденции социально-экономического развития малых и средних городов (на примере города Лениногорска Республики Татарстан) // *Экономика, предпринимательство и право*. 2020. Т. 10. № 10. С. 2489-2504. DOI: 10.18334/err.10.10.111072.
16. Травкина Е.В. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // *Теория и практика общественного развития*. 2022. № 10. С. 68-73. DOI: <https://doi.org/10.24158/tipor.2022.10.9>.
17. Гареев И.Ф. Внедрение системы сертификации объектов индивидуального жилищного строительства как инструмент повышения доступности жилища и обеспечения качества строительства / И.Ф. Гареев, А.Ф. Хафизов // *Жилищные стратегии*. 2020. Т. 7. № 4. С. 455-484. DOI: 10.18334/zhs.7.4.111920.

References:

1. Bobkov V.N., Odincova E.V. *Glavnye segmenty zhilishchnoj neobespechennosti rossiyan: kachestvenno-kolichestvennyye parametry i podhody k sokrashcheniyu* // *Rossijskij ekonomicheskij zhurnal*. 2020. № 5. С. 34-51. DOI: 10.33983/0130-9757-2020-5-34-51.
2. DOM.RF. *Finansovyy institut razvitiya v zhilishchnoj sfere*. Oficial'nyj sayt. [Elektronnyj resurs]. URL: <https://www.dom.rf/data/obrashcheniya/22.03.23>.
3. Dokko J., Doyle B.M., Kiley M.T., Kim J. *Monetary policy and the global housing bubble* // *Economic Policy*. 2011. Vol. 26 (66). P. 237-287. DOI: 10.1111/j.1468-0327.2011.00262.x.
4. Fatkullin K.A. *Mekhanizm bankovskogo finansirovaniya individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva: problemy, perspektivy, tendencii* // *Ekonomika i socium: sovremennyye modeli razvitiya*. 2022. Т. 12. № 2. С. 99-106. DOI: 10.18334/ecsoc.12.2.115026.
5. Medyanik YU.V. *Ocenka vliyaniya instrumentov gosudarstvennogo stimulirovaniya na rynek individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva v Respublike Tatarstan* // *Zhilishchnyye strategii*. 2022. Т. 9. № 4. С. 331-352. DOI: 10.18334/zhs.9.4.116889.
6. Bahareva O.V., Azhimov T.Z., Azhimova L.I. *Prirodnyj karkas goroda kak opekaemoe blago: institucional'naya sreda i strukturnyye izmeneniya* // *Vestnik MGSU*. 2022. Т. 17. № 4. С. 428-442. DOI: 10.22227/1997-0935.2022.4.428-442.
7. Rozhkov V.L., Sajfullina F.M. *Aktivizaciya maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva kak faktor regional'nogo innovacionnogo razvitiya* // *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*. 2010. № 24. С. 35-37.
8. Zakirova YU.A., Sagdiev A.R. *Osobennosti gradostroitel'nogo razvitiya poselenij gorodskogo tipa v strukture Kazanskoj aglomeracii* // *Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta*. 2022. № 3(61). С. 130-146. DOI: 10.52409/20731523_2022_3_130.
9. Zagidullina G.M., Romanova A.I., Ahmerov M.R., Murafa A.A. *Perspektivy razvitiya rynka uslug ipotechnogo kreditovaniya Respubliki Tatarstan* // *Izvestiya Kazanskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta*. 2013. № 4(26). С. 296-302.
10. Litvinova S.A. *Ipotechnoe kreditovanie kak faktor resheniya zhilishchnyh problem* // *Nauka i obrazovanie: hozyajstvo i ekonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie*. 2022. №3 (142). С. 58-62.
11. Ovsyannikova T.YU., Rabcevich O.V., YUgova I.V. *Zhilishchnaya obespechennost' i zhilishchnyj spros v Rossii: narastanie rynochnyh disproporcij* // *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*. 2019. № 3. С. 36-41.
12. Gimadiyeva L.S.H. *Analiz zhilishchnogo stroitel'stva v Privolzhskom federal'nom okruge* // *Regional'nye problemy preobrazovaniya ekonomiki*. 2021. № 6(128). С. 43-52. DOI: <https://doi.org/10.26726/1812-7096-2021-6-43-52>.
13. Zubarevich N.V. *Neravenstvo regionov i krupnyh gorodov Rossii: chto izmenilos' v 2010-e gody?* // *Obshchestvennyye nauki i sovremennost'*. 2019. № 4. С. 57-70. DOI: 10.31857/S086904990005814-7.
14. Ugryumov E.A. *Problemy i perspektivy razvitiya maloetazhnogo stroitel'stva v CHelyabinskoy oblasti* //

Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika. 2014. № 28(355). S. 18-29.

15. Medyanik YU. V. *Tendencii social'no-ekonomicheskogo razvitiya malyh i srednih gorodov (na primere goroda Leninogorska Respubliki Tatarstan)* // *Ekonomika, predprinimatel'stvo i pravo*. 2020. T. 10. № 10. S. 2489-2504. DOI: 10.18334/epp.10.10.111072.

16. Travkina E.V. *Tendencii razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Ros-17.sii* // *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya*. 2022. № 10. S. 68-73. DOI: <https://doi.org/10.24158/typor.2022.10.9>.

18. Gareev I.F. *Vnedrenie sistemy sertifikacii ob"ektov individual'nogo zhilishchnogo stroitel'stva kak instrument povysheniya dostupnosti zhilishcha i obespecheniya kachestva stroitel'stva* / I.F. Gareev, A.F. Hafizov // *Zhilishchnye strategii*. 2020. T. 7. № 4. S. 455-484. DOI: 10.18334/zhs.7.4.111920.