

РЕГИОНАЛЬНАЯ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ: КЛАСТЕРНЫЙ АНАЛИЗ СУБЪЕКТОВ РФ

¹Рыбаков Р. С., ²Головачева Л. Н.

¹Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк»), Самара,
Российская Федерация, e-mail: roman1998r@yandex.ru;

²Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Самарский государственный экономический университет», Самара, Российская Федерация

Ипотечное жилищное кредитование обладает высокой важностью для населения при решении вопроса приобретения недвижимости. Из-за унифицированного характера государственной поддержки возникает проблема несоответствия цен на недвижимость с выделяемыми суммами субсидирования. Цель статьи – выявление наличия асимметрии значений ключевых социальных и экономических показателей, которые оказывают влияние на уровень и динамику ипотечного жилищного кредитования в различных регионах Российской Федерации. Проблема наличия асимметрии усугубляется тем, что в действующей Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования намечены целевые ориентиры в масштабах страны, при этом доля участия отдельных регионов в этих показателях и методика ее расчета не определены. Для решения проблемы был использован пространственно-экономический метод. С его помощью проанализированы показатели следующих регионов: Москва и Московская область, Краснодарский край, Свердловская область, Новосибирская область и Приморский край. Выбор перечисленных регионов связан с тем, что они являются крупнейшими субъектами федеральных округов страны. Была выявлена склонность жителей анализируемых регионов к оформлению определенных программ ипотечного жилищного кредитования. Это требует внедрения перехода от унифицированной к дифференцированной региональной политике. На основании этого было разработано дополнение формулы интегрального коэффициента доступности ипотечного жилищного кредитования, с его помощью возможно проведение сравнительного анализа доступности ипотечного жилищного кредитования в различных регионах с целью выявления субъектов с наименее благоприятными условиями для жителей и адресное субсидирование со стороны государства.

Ключевые слова: региональная дифференциация, государственное субсидирование, ипотечное жилищное кредитование

REGIONAL DIFFERENTIATION OF MORTGAGE HOUSING LENDING: CLUSTER ANALYSIS OF THE SUBJECTS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Rybakov R. S., Golovacheva L. N.

¹Public Joint-Stock Company Sberbank of Russia (Sberbank PJSC), Samara,
Russian Federation, e-mail: roman1998r@yandex.ru;

²Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education
"Samara State University of Economics", Samara, Russian Federation

Mortgage housing lending is of high importance for the population when deciding on the purchase of real estate. Due to the unified nature of government support, there is a problem of real estate prices not matching the allocated subsidy amounts. The purpose of the article is to identify the presence of asymmetry in the values of key social and economic indicators that affect the level and dynamics of housing mortgage lending in various regions of the Russian Federation. The problem of asymmetry is compounded by the fact that the current Strategy for the Development of Housing Mortgage Lending sets targets nationwide, while the share of individual regions in these indicators and the methodology for calculating it have not been determined. The spatial and economic method was used to solve the problem. It was used to analyze the indicators of the following regions: Moscow and the Moscow Region, Krasnodar Territory, Sverdlovsk Region, Novosibirsk Region and Primorsky Territory. The choice of the listed regions is due to the fact that they are the largest subjects of the federal districts of the country. The propensity of residents of the analyzed regions to apply for certain housing mortgage lending programs was revealed. This requires the introduction of a transition from a unified to a differentiated regional policy. Based on this, an addition to the formula for the integral coefficient of housing mortgage lending availability has been developed. With its help, it is possible to conduct a comparative analysis of housing mortgage lending availability in different regions in order to identify subjects with the least favorable conditions for residents and targeted government subsidies.

Keywords: Regional differentiation, government subsidies, housing mortgage lending.

Введение

Ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) является основным инструментом решения вопросов жилищного характера

в РФ. Однако, согласно статистике последних лет, рынок ИЖК показывает неравномерные темпы развития по причине социально-экономических и институциональ-

ных особенностей. Существующая система государственной поддержки носит унифицированный характер, что приводит к возникновению диспропорций – несоответствие цен на недвижимость с выделяемыми суммами субсидирования. В связи с этим возникает потребность научного обоснования необходимости кластеризации субъектов России в зависимости от их уровня развития ИЖК.

Цель исследования заключается в доказательстве гипотезы потребности дифференциации регионов, которая основана на специфическом наборе факторов – уровне дохода, цен на недвижимость, показателе долговой нагрузке и других.

Материалы и методы исследования

Для решения проблемы был использован пространственно-экономический метод, с помощью которого была изучена доступность ипотечного жилищного кредитования в привязке к конкретным территориям страны на основании открытых статистических материалов органов государственной статистики.

Результаты исследования и их обсуждение

Современный рынок ИЖК в РФ отличается существенной региональной дифференциацией ключевых показателей [1], что приводит к различию в эффективности применяемых мер по отношению к ипотечному жилищному кредитованию в зависимости от социально-экономических факторов [2] и инфраструктуры в регионах государства [3].

С 2018 года на территории страны действуют программы ипотечного жилищного кредитования с государственным субсидированием, которые основаны на общепринятых подходах к финансированию сделок с недвижимостью. К ним относятся программы «Льготная ипотека на новостройки»¹, «Семейная ипотека»², «Дальневосточная и ар-

ктическая ипотека», «Сельская ипотека»³, «IT-ипотека»⁴, «Льготная ипотека на новых территориях»⁵. За прошедшее время действие данных программ не привело к сокращению региональных диспропорций. В исследовании И. В. Пилипенко [4] было доказано, что к 2024 году государственная поддержка ИЖК способствовала обострению проблем доступности недвижимости. Сложившаяся ситуация приводит к необходимости внесения доработок в действующую политику жилищного строительства на основании особенностей региональных рынков недвижимости.

В анализе [5], проведенном исследователями Коростелевой Т. С. и Целиным В. Е., раскрывается неоднородность региональных ипотечных рынков в части объемов выдачи, темпов роста и уровня проникновения ипотечных продуктов. Специалистами отмечается, что ключевой проблемой является социальное и экономическое неравенство регионов. Ипотечные рынки субъектов РФ имеют различия по отраслевой структуре, покупательной способности, инвестиционной привлекательности и требованиям

³ Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, проживающим на сельских территориях: постановление Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567 // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73086746/> (дата обращения: 11.03.2026).

⁴ Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных доходов по кредитам, выданным гражданам Российской Федерации, занятым в сфере информационных технологий, на приобретение жилья: постановление Правительства РФ от 30.04.2022 № 805 // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/404567638/> (дата обращения: 11.05.2026).

⁵ Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2022 г. N 2565 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, на цели возмещения российским кредитным и иным организациям недополученных ими доходов по кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации для приобретения или строительства жилых помещений на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей, а также на территориях иных субъектов Российской Федерации, и возмещения российским страховым ...» (с изменениями и дополнениями) // СПС «Гарант». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/406067427/> (дата обращения: 11.03.2026).

¹ Российская Федерация. Правительство. О мерах по стимулированию программ жилищного строительства в условиях распространения новой коронавирусной инфекции: постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 (утратило силу) // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-23042020-n-566-ob-utverzhenii/#100507> (дата обращения: 11.03.2026).

² Российская Федерация. Правительство. О мерах по стимулированию программ жилищного строительства в условиях распространения новой коронавирусной инфекции: постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 (ред. от 27.12.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/132945/> (дата обращения: 11.03.2026).

к качеству жизни [6]. Это приводит к асимметричному влиянию денежно-кредитной политики [7] на ставки по ИЖК и, как следствие, к разной чувствительности к монетарным шокам [8]. Единая монетарная политика ЦБ РФ оказывает неравномерное влияние на региональные условия ипотечных жилищных кредитов, что делает унифицированные меры регулирования недостаточно эффективными. Неравномерность заключается в том, что изменение ключевой ставки оказывает статистически значимое и различное по силе влияние на условия ИЖК в разных регионах. Это происходит из-за влияния нескольких инструментов, регулируемых положениями монетарной политики. К таким инструментам можно отнести управление ключевой ставкой, установлением макропруденциальных лимитов, надбавки к коэффициентам риска⁶. Полученный вывод обладает фундаментальным значением для обоснования необходимости кластеризации [9].

С целью анализа специфики развития регионального ИЖК с учетом реализации целевых государственных программ за основу будут взяты несколько регионов страны:

- 1) Москва и Московская область – административный центр Центрального федерального округа (ЦФО);
- 2) Краснодарский край – субъект федерации Южного федерального округа (ЮФО);
- 3) Свердловская область – административный центр Уральского федерального округа (УрФО);
- 4) Новосибирская область – административный центр Сибирского федерального округа (СФО);
- 5) Приморский край – субъект федерации Дальневосточного федерального округа (ДФО).

Перечисленный набор субъектов позволит проанализировать ИЖК ключевых регионов государства [10].

До модернизации в августе 2024 программы ИТ-ипотеки на Москву и Московскую область приходилось около 50% спроса⁷. Это значительно выше, чем в среднем

по стране на все прочие регионы. Причиной служат высокий уровень доходов и занятость населения в цифровом секторе. С целью равномерного распределения лимитов между всеми субъектами РФ летом 2024 года Москва была исключена из перечня городов, специалисты которых имеют доступ к оформлению программы льготного кредитования⁸. Программу «ИТ-ипотеки» дополнили отменой лимитов на количество выдаваемых кредитными организациями займов физическим лицам, утверждены гарантии фиксирования льготной ставки для ИТ-специалистов на случай смены организационно-правовой формы у работодателя, а список аккредитованных компаний-работодателей увеличили в 2 раза с 6 тыс. организаций до 13 тыс. организаций⁹.

По итогам 2024 года Краснодарский край является одним из ведущих регионов по развитию ИЖК на индивидуальное строительство и занимает лидирующее место среди регионов по выдаче «Семейной ипотеки». К маю 2025 года доля анализируемой программы в общем объеме выдачи составила более 81%, что объясняется активным вводом в эксплуатацию недвижимости, благоприятным климатом и миграционным притоком семей с детьми. За 2025 год в регионе было выдано более 9 тыс. кредитов на сумму 50,3 млрд рублей, тогда как в целом по стране в рамках программы было профинансировано 3,15 трлн рублей. С 2026 года государством было произведено расширение действия программы «Семейной ипотеки» на финансирование недвижимости на вторичном рынке в 18 городах Краснодарского края, что говорит о вовлеченности правительства в потребности населения [11].

Свердловская область в 2024 году на фоне прочих крупных экономических центров России выделяется наименьшей зависимостью от программ государственной поддержки ИЖК¹⁰. В 2025 году доля со-

⁸ Правительство Российской Федерации. Правительство продлило ИТ-ипотеку до 2030 года // Официальный сайт Правительства РФ. 2024. 1 августа. [Электронный ресурс]. URL: <https://government.ru/news/52278/> (дата обращения: 11.03.2026).

⁹ Коваленок А. Средняя зарплата в Новосибирской области составила 88 тыс. рублей // РБК Новосибирск. 2026. 8 апреля. [Электронный ресурс]. URL: <https://nsk.rbc.ru/nsk/08/04/2026/69d5d6cc59a7947d8420bb65a> (дата обращения: 28.04.2026).

¹⁰ Министерство экономики и территориального развития Свердловской области. Информация о среднемесячной заработной плате в Свердловской области в январе 2026 года / Министерство экономики и территориального развития Свердловской области. 2026. 2 апреля. [Электронный ресурс]. URL: <https://economy.midural.ru/presscenter/news/12403/> (дата обращения: 28.04.2026).

⁶ Банк России. Макропруденциальная политика: надбавки к коэффициентам риска и макропруденциальные лимиты // Официальный сайт Банка России. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/finstab/instruments/risk_weight_add_ons/ (дата обращения: 11.03.2026).

⁷ Банк ДОМ.РФ. Как изменилась география выдачи ИТ-ипотеки в 2025 году / Банк ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://domrfbank.ru/press/print-media-and-online-media/kak-izmenilas-geografiya-vydachi-it-ipoteki-v-2025-godu/> (дата обращения: 28.04.2026).

ставила 18%. Это объясняется высоким уровнем доходов населения и развитостью экономики региона, что позволяет чаще рассматривать ипотечные кредиты по рыночным ставкам. Однако это не отменяет потребности в увеличении доли кредитования с участием государственного субсидирования [12].

Новосибирская область является крупнейшим научным центром Сибири. В регионе сосредоточено около 3 тыс. IT-компаний, в которых занято около 30 тыс. специалистов¹¹. Наличие большого количества сотрудников наукоемких предприятий привело к достижению лидирующих позиций в спросе на IT-ипотеку. В 2025 году анализируемый регион занимает 3-е место по стране. Общий объем кредитов превысил 3,5 тыс. штук на сумму 24,5 млрд рублей. Доля анализируемой программы в общем объеме ИЖК по региону составила 4%, что является максимальным результатом по стране.

По итогам 2025 года Приморский край стал абсолютным лидером ДФО по объему выдачи программы «Дальневосточной и арктической ипотеки» с результатом 232 млрд рублей¹². Рассматриваемая программа является основным драйвером спроса [13], который стимулирует рынки строительства и кредитования в регионе¹³. К началу 2026 года в рамках анализируемой программы было выдано более 199 тыс. кредитов на сумму 992,3 млрд рублей. Это позволило увеличить рост объемов строительства в Дальневосточном федеральном округе в 3 раза (до 7 млн кв. м). Министерством РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики отмечается, что внедрение данной программы позволило снизить цену на жилье в ДФО на 36% к среднероссий-

ской, что является положительным эффектом внедрения кластеризации. Программа обладает высоким социальным охватом: помимо молодых семей, ею воспользовались участники СВО (около 7 тыс. человек), работники ОПК (около 10 тыс. человек), врачи (около 20 тыс. человек) и учителя (около 20,5 тыс. человек).

Согласно проведенному анализу была выявлена зависимость специфики регионального ипотечного рынка от структуры местной экономики и демографии. При формально единых общефедеральных подходах к регулированию спроса на ИЖК субъекты РФ показывают колоссальную асимметрию. Это приводит к необходимости перехода от унифицированной к дифференцированной региональной политике [14], которая будет учитывать специфику каждого субъекта страны.

В работе Мальцевой В. В. был проведен анализ детерминанты доступности жилья в удаленных субъектах России, основанный на расчете индекса цена-доход. Формула для расчета имела вид:

$$I_{aff, it} = \frac{P_{it} \times S}{12 \times Wit}, \quad (1)$$

где P_{it} – стоимость квадратного метра недвижимости на первичном рынке (агрегированная до годового среднего);

S – средняя площадь объекта недвижимости, которая приняла значение 50 кв. м;

Wit – среднемесячная номинальная заработная плата.

На основании анализа работы Мальцевой В. В. [15], а также нормативных документов ЦБ РФ¹⁴ предлагается дополнение формулы интегрального коэффициента доступности ипотечного жилищного кредитования, так как имеющаяся формула предполагает бинарную классификацию регионов на «северные» и «базовые», что не позволяет углубленно изучить степень дифференциации проводимой в регионе политики. Предложенная Мальцевой В. В. модель не учитывает уровень административных барьеров для строительства, развитость арендного рынка и уровень миграции. Также исследование охватывает период с 2018 по 2024 год, что не дает возможности учесть ужесточение ДКП в 2024-2025 годах, а также изменения, произошедшие с программами государственного субсидирования в это время.

¹¹ Новосибирские IT-специалисты оформили льготную ипотеку на 6 млрд руб. // РБК Новосибирск. 2026. 6 февраля. [Электронный ресурс]. URL: <https://amp.rbc.ru/regional/nsk/06/02/2026/698565919a79477478bdccdb> (дата обращения: 11.03.2026).

¹² Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики. Программа «Дальневосточная и арктическая ипотека»: за 6 лет куплено 8,2 млн кв. м первичного жилья / Минвостокразвития России. [Электронный ресурс]. URL: https://eng.minvr.gov.ru/press-center/news/programma_dalnevostochnaya_i_arkticheskaya_ipoteka_za_6_let_kupleno_8_2 mln_kv_m_pervichnogo_zhilya/ (дата обращения: 28.04.2026).

¹³ Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики. В 2025 году выдано рекордное количество кредитов по программе «Дальневосточная и арктическая ипотека» / АО «КРДВ». 2026. 28 января. [Электронный ресурс]. URL: <https://erdc.ru/news/v-2025-godu-vydano-rekordnoe-kolichestvo-kreditov-po-programme-dalnevostochnaya-i-arkticheskaya-ipot/> (дата обращения: 28.04.2026).

¹⁴ Банк России. Показатель долговой нагрузки (ПДН) / Банк России. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cbr.ru/finstab/instruments/pti/> (дата обращения: 28.04.2026).

Таким образом, предлагается авторское дополнение индекса, который примет следующий вид:

$$K_{\text{доступ}} = K_{\text{доход}} \times K_{\text{цена}} \times K_{\text{ипотека}} \times K_{\text{ПДН}} \times K_{\text{реал}}, \quad (2)$$

где

$$K_{\text{доход}} = (\text{Среднемесячный доход в регионе} / \text{Среднемесячный доход по РФ}) \times (\text{Прожиточный минимум РФ} / \text{Прожиточный минимум региона});$$

$$K_{\text{цена}} = (\text{Средняя цена 1 кв. м по РФ} / \text{Средняя цена 1 кв. м в регионе}) \times (\text{Объем ввода жилья на душу в регионе} / \text{Объем ввода жилья на душу по РФ});$$

$$K_{\text{ипотека}} = (\text{Объем выдачи ИЖК на душу в регионе} / \text{Объем выдачи ИЖК на душу по РФ}) \times (\text{Номинальная ставка по РФ} / \text{Номинальная ставка в регионе});$$

$$K_{\text{ПДН}} = (1 - \text{ПДН}_{\text{факт}} / 100\%) \times K_{\text{рег.}}$$

ПДН_{факт} предлагается вычислять по формуле:

$$(\text{сумма ежемесячных платежей по всем кредитам} / \text{ежемесячный доход заемщика}) \times 100\% [16] \quad (3)$$

Значение $K_{\text{рег}}$ варьируется от 0,8 до 1,2 и учитывает специфику регионального рынка труда и уровень безработицы [17]. Значение $K_{\text{рег}}$ выше 1 соответствует регионам с низкой безработицей и стабильным рынком труда, ниже 1 соответствует регионам с высоким уровнем безработицы и нестабильным рынком труда. Включение данного коэффициента позволяет снижать интегральный показатель доступности ИЖК при высоком показателе долговой нагрузки (ПДН)[3s].

$$K_{\text{реал}} = K_{\text{РПС}}(\text{регион}) / K_{\text{РПС}}(\text{РФ}), \quad (4)$$

где

$$K_{\text{РПС}} (\text{реальная процентная ставка}) = \text{Номинальная ставка} - \text{Уровень инфляции.}$$

Необходимость включения $K_{\text{реал}}$ объясняется снижением реальной стоимости кредита в периоды высокого уровня инфляции [18]. Это приводит к увеличению доступности ИЖК. Данная поправка отражает анализируемый эффект и позволяет сравнивать доступность ипотеки в разные периоды времени и в разных регионах.

Для понимания текущего состояния рынка ИЖК в регионе необходимо привести референтные значения анализируемого коэффициента. Значения $K_{\text{доступ}}$ проиллюстрируем в таблице 1.

На основании сформированной формулы и референтных значений из таблицы 1 проведем расчет коэффициента доступности ИЖК для Москвы, Московской, Свердловской и Новосибирской областей, Краснодарского и Приморского краев. За основу возьмем исходные данные, приведенные в таблице 2.

Таблица 1

Уровень доступности ИЖК в зависимости от значения коэффициента доступности жилья

Значение $K_{\text{доступ}}$	Уровень доступности ИЖК
>1,2	Очень высокий
1,0-1,2	Высокий
0,8-1,0	Средний
0,6-0,8	Низкий
<0,6	Критически низкий

Примечание: составлено автором на основе полученных данных в ходе изучения подходов ЦБ РФ.

На основании данных таблицы 2 произведем расчет коэффициента доступности, результаты которого проиллюстрированы в таблице 3. Согласно полученным расчетам в таблице 3 можно прийти к выводу о том, что самая высокая доступность жилья наблюдается в Приморском крае. Это объясняется относительно высокими доходами за счет наличия региональных надбавок к заработной плате заемщиков и действием программы «Дальневосточная и арктическая ипотека» с низкой ставкой кредитования. Следующим по порядку идет результат Московской области, который на 0,3 отстает от показателей Приморского края. Объяснить полученное значение коэффициента можно сравнительно с Москвой низкой стоимостью недвижимости и высоким уровнем дохода, так как жители Московской области часто трудоустроены на территории Москвы и получают аналогичную заработную плату.

Таблица 2

Исходные данные для расчета коэффициента доступности ИЖК в Москве, Московской, Свердловской и Новосибирской областях, Краснодарском и Приморском краях

Регион	Средняя зарплата (руб.)	Стоимость кв. м (руб.)	Ипотечная ставка (%)	ПДН (%)	Реальная ставка (%)
Москва	128 000	350 000	20,0	50	9,0
Московская область	95 000	200 000	20,0	48	9,0
Свердловская область	92 002	130 000	20,0	46	9,0
Новосибирская область	88 257	125 000	20,0	44	9,0
Краснодарский край	68 050	140 000	20,0	45	9,0
Приморский край	103 858	145 000	20,0	47	9,0

Примечание: составлено автором на основе:

1) Федеральная служба государственной статистики. Социально-экономическое положение России. Январь-февраль 2026 года: доклад / Росстат. [Электронный ресурс]. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/DOKLAD_2026.htm (дата обращения: 28.04.2026).

2) Новосибирскстат. Доклад «Социально-экономическое положение Новосибирской области» за январь – февраль 2026 года / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области. [Электронный ресурс]. URL: <https://54.rosstat.gov.ru/news?print=1> (дата обращения: 28.04.2026).

3) Российское предпринимательство. 2026. [Электронный ресурс]. URL: <http://rppe.ru/new/index.php/rppe/article/view/3182> (дата обращения: 28.04.2026).

4) Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики. В 2025 году выдано рекордное количество кредитов по программе «Дальневосточная и арктическая ипотека» / АО «КРДВ». 2026. 28 января. [Электронный ресурс]. URL: <https://erdc.ru/news/v-2025-godu-vydano-rekordnoe-kolichestvo-kreditov-po-programme-dalnevostchnaya-i-arkticheskaya-ipot/> (дата обращения: 28.04.2026).

Таблица 3

Расчет коэффициента доступности ИЖК в Москве, Московской, Свердловской и Новосибирской областях, Краснодарском и Приморском краях

Регион	К_доход	К_цена	К_ипотека	К_ПДН	К_реал	К_доступ
Москва	1,23	0,57	1,0	0,5	1,0	0,35
Московская область	0,96	1,0	1,0	0,52	1,0	0,50
Свердловская область	0,89	1,0	1,0	0,54	1,0	0,48
Новосибирская область	0,85	1,0	1,0	0,56	1,0	0,48
Краснодарский край	0,66	1,0	1,0	0,55	1,0	0,36
Приморский край	1,0	1,0	1,0	0,53	1,0	0,53

Примечание: составлено автором на основе полученных данных в ходе изучения информации Территориальных органов Федеральной службы государственной статистики.

Свердловская и Новосибирская области имеют идентичные показатели коэффициента доступности. Это подтверждает информацию о наименьшей зависимости от программ с государственным субсидированием у жителей Свердловской области за счет высокой развитости экономики региона. Расчет коэффициента доступности ИЖК в Москве и Краснодарском крае показал наименьшее значение из всех проанализированных регионов, что связывается с высокой стоимостью недвижимости и прекращением действия программы ИТ-ипотеки с лета 2024 года в Москве, а также с низким уровнем заработной платы при умеренных

ценах на недвижимость в Краснодарском крае. Важно отметить, что во всех анализируемых регионах страны коэффициент доступности принял значение меньше 0,6, что сообщает о критически низком уровне доступности ИЖК для населения и необходимости усовершенствования мер поддержки со стороны государства.

Заключение

Результатом проведенного анализа стало выявление региональных диспропорций рынка ипотечного жилищного кредитования в стране на примере Москвы, Московской, Свердловской и Новосибирской

областей, Краснодарского и Приморского краев. В проанализированных регионах коэффициент доступности жилья отличается, что связывается с предпочтением жителей субъекта РФ к определенным программам ипотечного жилищного кредитования. Однако даже те регионы, которые обладают сравнительно высокими значениями коэффициента доступности, показывают критически низкий уровень доступности ИЖК. Это приводит к необходимости перехода от унифицированной к дифференцированной региональной политике. Для оценки эффективности проводимых государством мероприятий в процессе перехода предлагается использовать дополненную формулу расчета коэффициента доступности ИЖК. С ее помощью возможно проведение сравнительного анализа доступности ИЖК в различных регионах с целью выявления субъектов с наименее благоприятными условиями для жителей. Реализовывать оценку динамики доступности ипотечного жилищного кредитования во времени при изменении макроэкономических параметров. Обосновывать необходимость внедрения адресных мер поддержки отдельных регионов и слоев населения.

Список литературы

1. Ивашков А. О. Потенциал российских регионов в сфере ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. 2011. № 8 (2). С. 97-103. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/potentsial-rossijskih-regionov-v-sfere-ipotechnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 29.04.2026).
2. Пахомов А. В., Пахомова Е. А., Рожкова О. В. Дифференциация регионов России на основе эконометрического анализа по социально-экономическим показателям, влияющим на потребительский спрос // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2017. Т. 13. № 12. С. 2200-2217. DOI: 10.24891/ni.13.12.2200.
3. Романова Л. Е., Сабинина А. Л., Чуканов А. И., Коршунова Д. М. Выявление специфики ипотечного жилищного кредитования на основе результатов кластеризации регионов // Финансы и кредит. 2021. Т. 27. № 12. С. 2679-2697. URL: <https://www.fin-izdat.ru/journal/fc/detail.php?ID=77925> (дата обращения: 28.04.2026).
4. Pilipenko I. V. Rankings and the Typology of Russian Regions by Housing Affordability and Availability in the 1990s–2020s // Economy of regions. 2024. Vol. 20. № 3. P. 763-786. URL: https://www.isras.org/index.php?id=13873&page_id=2722&printmode (дата обращения: 28.04.2026).
5. Korosteleva T. S., Tselin V. E. Assessing the mortgage potential capacity of regions: A methodology and indicators // Regional Economics: Theory and Practice. 2020. Vol. 2. Is. 473. P. 381–396. URL: <https://www.fin-izdat.com/journal/region/detail.php?ID=75635> (дата обращения: 28.04.2026). DOI: 10.24891/re.18.2.381.
6. Бакуменко Л. П., Липатова И. А. Рынок ипотечного кредитования в современной России: многоаспект-
- ный подход // Вестник НГУЭУ. 2021. № 4. С. 144-165. DOI: 10.34020/2073-6495-2021-4-144-165.
7. Shchankina, A. Asymmetric Influence of Monetary Policy on Mortgage Rates in Russian Regions; National Research University Higher School of Economics. Moscow, 2022. URL: <https://www.hse.ru/en/edu/vkr/620108820> (дата обращения: 28.04.2026).
8. Ибрагимова А. Н., Филимонова И. В. Оценка и анализ рынка ипотечного жилищного кредитования с учетом региональных особенностей // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XXI Международный научный конгресс: сборник материалов в 8 т. Новосибирск: СГУГиТ, 2025. Т. 2. С. 21-26. URL: <http://www.ipgg.sbras.ru/en/science/publications/publ-otsenka-i-analiz-rynka-ipotechnogo-zhilischnogo-22126-2025> (дата обращения: 29.04.2026).
9. Грезина М. А. Экономико-математические методы принятия управленческих решений в сфере ипотечного кредитования // Известия ЮФУ. Технические науки. 2011. № 11 (124). С. 51-60. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomiko-matematicheskie-metody-prinyatiya-upravlencheskih-resheniy-v-sfere-ipotechnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 29.04.2026).
10. Левина Л. И., Ивашков А. О. Оценка и анализ развития региональных рынков ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. 2010. № 33 (417). С. 42-48. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-i-analiz-razvitiya-regionalnyh-rynkov-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya> (дата обращения: 29.04.2026).
11. Колкин А. М. Разработка моделей финансирования ипотечного жилищного строительства с учетом прогнозирования экономического потенциала региона // Управленческий учет. 2025. № 8. С. 211-219. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82933617> (дата обращения: 11.05.2026).
12. Кузьминова Е. Е. Анализ рынка ипотечного кредитования по субъектам Российской Федерации: бакалаврская работа; Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». Москва, 2023. 87 с. URL: <https://www.hse.ru/edu/vkr/832510254> (дата обращения: 29.04.2026).
13. Иголинская Ю. В. Анализ эффективности реализации программ жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации (на примере Приморского края). Дальневосточный федеральный университет. 2024. [Электронный ресурс]. URL: <https://economy.ru/lib/121671> (дата обращения: 28.04.2026).
14. Кобзев А. Ю. Статистическое моделирование развития системы ипотечного жилищного кредитования в регионах Российской Федерации на панельных данных // Интеллект. Инновации. Инвестиции. 2016. № 11. С. 23-26. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/statisticheskoe-modelirovanie-sistemy-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-regionah-rossijskoj-federatsii-na-panelnyh-dannyh> (дата обращения: 29.04.2026).
15. Мальцева В. В. Детерминанты доступности жилья в удаленных субъектах России // Региональные проблемы преобразования экономики. 2025. № 12 (182). DOI: 10.26726/grpe2025v12dohai.
16. Корниенко Д. О. Финансовое моделирование уровня долговой нагрузки на дату выдачи ипотечного кредита на рынке первичной жилой недвижимости // Финансы и кредит. 2023. Т. 29. № 8. С. 1845-1872. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=54361508> (дата обращения: 11.03.2026).
17. Куркова Д. И. Статистическое исследование рынка ипотечного жилищного кредитования России: магистерская диссертация; Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». Москва, 2023. 118 с. URL: <https://www.hse.ru/edu/vkr/833471974> (дата обращения: 29.04.2026).
18. Гриценко Т. С., Передера Ж. С., Теряева А. С. Определение уровня развития ипотечного кредитования в регионах на основе кластерного анализа и интегральной оценки // Наукосведение. 2017. Т. 9. № 3. URL: <http://naukovedenie.ru/PDF/28EVN317.pdf> (дата обращения: 29.04.2026).

Конфликт интересов: Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Conflict of interest: The authors declare that there is no conflict of interest.

Финансирование: Авторы заявляют об отсутствии внешнего финансирования.

Financing: The research was performed without external funding.