

*Березин В.И., магистрант,
Институт права и национальной безопасности,
ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте Российской Федерации»,
Россия, г. Москва*

**СИТУАЦИОННЫЙ АНАЛИЗ СТОИМОСТИ И ДОСТУПНОСТИ
ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ В ЦЕНТРАЛЬНОМ, ЮЖНОМ, СЕВЕРО-
КАВКАЗСКОМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОКРУГАХ НА ПРИМЕРЕ
РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА
«ЖИЛЬЁ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»**

***Аннотация:** В настоящей статье анализируется влияние национального проекта «Жильё и городская среда» на цены первичного жилья с целью установления негативного воздействия льготных ипотечных программ на уровень качества жизни граждан.*

***Ключевые слова:** внутренняя политика, льготные ипотечные программы, оценка эффективности, национальный проект «Жильё и городская среда», недвижимость, динамика.*

***Annotation:** This article analyzes the impact of the national Housing and Urban Environment project on primary housing prices in order to establish the negative impact of preferential mortgage programs on the quality of life of citizens.*

***Keywords:** internal policy, preferential mortgage programs, efficiency assessment, national project "Housing and urban environment", real estate, dynamics.*

Согласно данным оператора федеральных льготных программ государственной поддержки в жилищной сфере, который взаимодействует

с кредиторами и иными организациями с целью предоставления гражданам льготных ипотечных кредитов, АО «ДОМ.РФ»¹ (далее – АО «ДОМ.РФ») установлены следующие значения в сфере жилищного строительства и кредитования:

Всего за исследуемый период по всем видам льготных кредитных программ выдано 3 241 969 шт. кредитов на сумму 14 трлн. 462 млрд. 032 млн. рублей, с более точной конкретизацией по годам и видам анализируемых льготных кредитных программ (Таблица № 1 и Таблица № 1.1):

Структура данных:

Количество кредитов (шт.):

Общее за исследуемый период: 3 241 969 (включая новые выдачи, рефинансирование с выдачей нового кредита и через дополнительные соглашения):

- льготная ипотека: 1 584 336 ~ 48,86% от общего числа;
- семейная ипотека: 1 421 176 ~ 43,83% от общего числа;
- дальневосточная и арктическая ипотека: 152 288 ~ 4,69%;

IT-ипотека: 84 169 ~ 2,62%.

Далее дальневосточная и арктическая ипотека, IT-ипотека не исследуются по следующим основаниям: дальневосточная и арктическая ипотека – реализовывались в Дальне-Восточном и Северо-Западном федеральных округах, доля IT-ипотеки составляет от общего количества менее 3% по всем федеральным округам, что не может иметь существенное влияние на предмет исследования в настоящем параграфе.

Сумма выданных кредитов:

Всего: 14 462 032 млн. руб., из них:

Льготная – 6 171 345 млн. руб., семейная – 6 809 563 млн. руб.

¹ Постановление Правительства РФ от 21 июля 2018 г. № 857 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 32. – Ст.5330.

Динамика выдачи льготных кредитных программ по годам:

Наибольшее количество выданных льготных кредитных программ выдано в 2023 году – 947 467 кредитов на сумму 4 801 676 млн. руб.

В 2024 г. объёмы снизились: 633 717 кредитов (3 439 632 млн. руб.), что связано с ужесточением условий льготных кредитных программ.

Характеристика выданных льготных ипотечных кредитов по годам за период 2018 – 2024 гг. (Таблица № 2):

2018 год: средняя сумма кредита – 2,4 млн. руб., процентная ставка – 5,5%, доля собственных средств заёмщика – 36%, срок кредита: 174 месяцев (14,5 лет), средняя стоимость жилья – 4,1 млн. руб. (68 тыс. руб./м²), из них:

льготная ипотека – данные отсутствуют (программа запущена с 2020 г.);

семейная ипотека – средняя сумма: 2,4 млн. руб., процентная ставка – 5,5%, стоимость жилья – 4,1 млн. руб. (68 тыс. руб./м²).

2019 год: средняя сумма кредита 2,5 млн. руб., процентная ставка – 5,2%, доля собственных средств – 35%, срок кредита: 226 месяцев (18,8 лет), стоимость жилья – 4,2 млн. руб. (69 тыс. руб./м²), из них:

льготная ипотека – данные отсутствуют (программа запущена с 2020 г.);

семейная ипотека – средняя сумма кредита 2,5 млн. руб., процентная ставка – 5,2%, стоимость жилья – 4,2 млн. руб. (69 тыс. руб./м²);

2020 год: средняя сумма кредита 2,9 млн. руб., процентная ставка – 5,7%, доля собственных средств – 33%, срок кредита – 222 месяцев (18,5 лет), стоимость жилья – 4,4 млн. руб. (85 тыс. руб./м²), из них:

льготная ипотека – средняя сумма кредита 2,9 млн. руб., процентная ставка – 6,1%, срок кредита – 217 месяцев (18 лет), стоимость жилья – 4,4 млн. руб. (89 тыс. руб./м²);

семейная ипотека – средняя сумма кредита 2,8 млн. руб., процентная ставка – 4,9%, стоимость жилья – 4,5 млн. руб. (75 тыс. руб./м²);

2021 год: средняя сумма кредита 3,2 млн. руб., процентная ставка – 5,2%, доля собственных средств – 33%, срок кредита – 246 месяцев (20,5 лет), стоимость жилья – 4,9 млн. руб. (97 тыс. руб./м²), из них:

льготная ипотека – средняя сумма кредита 3,1 млн. руб., процентная ставка – 5,7%, срок кредита – 238 месяцев (19,8 лет), стоимость жилья – 4,7 млн. руб. (99 тыс. руб./м²);

семейная ипотека – средняя сумма кредита 3,4 млн. руб., процентная ставка – 4,6%, стоимость жилья – 5,3 млн. руб. (93 тыс. руб./м²);

2022 год: средняя сумма кредита 4,6 млн. руб., процентная ставка – 4,0%, доля собственных средств – 27% , срок кредита – 292 месяца (24,3 года), стоимость жилья – 6,4 млн. руб. (119 тыс. руб./м²), из них:

льготная ипотека – средняя сумма кредита 4,5 млн. руб., процентная ставка – 4,3%, срок кредита – 290 месяцев (24,2 года), стоимость жилья – 6,2 млн. руб. (123 тыс. руб./м²);

семейная ипотека – средняя сумма кредита 4,7 млн. руб., процентная ставка – 3,9%, стоимость жилья – 6,6 млн. руб. (116 тыс. руб./м²);

2023 год: средняя сумма кредита 5,1 млн. руб., процентная ставка – 5,9%, доля собственных средств – 26%, срок кредита – 311 месяцев (25,9 лет), стоимость жилья – 6,9 млн. руб. (116 тыс. руб./м²), из них:

льготная ипотека – средняя сумма кредита 4,8 млн. руб., процентная ставка – 7,1%, срок кредита – 304 месяцев (25,3 года), стоимость жилья – 6,5 млн. руб. (110 тыс. руб./м²);

семейная ипотека – средняя сумма кредита 5,0 млн. руб., процентная ставка – 5,3%, стоимость жилья – 6,9 млн. руб. (118 тыс. руб./м²);

2024 год: средняя сумма кредита 5,4 млн. руб., процентная ставка – 5,8%, доля собственных средств – 30%, срок кредита – 319 месяцев (26,6 лет), стоимость жилья – 7,8 млн. руб. (129 тыс. руб./м²), из них:

льготная ипотека – средняя сумма кредита 4,3 млн. руб., процентная ставка – 7,7%, срок кредита – 305 месяцев (25,4 года), стоимость жилья – 6,7 млн. руб. (106 тыс. руб./м²);

семейная ипотека – средняя сумма кредита 5,6 млн. руб., процентная ставка – 5,6%, стоимость жилья – 8,0 млн. руб. (136 тыс. руб./м²).

Из анализа представленных показателей установлена следующая динамика:

- Рост средней суммы кредита: для всех программ: с 2,4 млн. руб. (в 2018 г.) до 5,4 млн. руб. (в 2024 г.) – увеличение в 2,25 раза;
- Изменение процентных ставок: минимальная ставка – 4,0% (2022 г.) — период активного субсидирования; максимальная ставка – 7,7% (2024 г., льготная ипотека) — следствие ужесточения условий.
- Снижение доли собственных средств : с 36% (2018 г.) до 26 – 30% (2024 г.), что указывает на рост кредитной нагрузки;
- Увеличение сроков кредитования: по семейной ипотеке: с 14,5 лет до 27,7 лет – на 13,2 лет.

Таким образом, даже при значительном расширении со стороны государства льготных кредитных программ поддержки рост цен на жильё значительно опережал рост доходов граждан из-за кратного расширения спроса со стороны населения и отсутствия сопоставимого со спросом условий для равно-пропорционального увеличения предложения со стороны строительного сектора, что в результате снижало доступность жилья для граждан за счёт нерыночного и избирательного стимулирования спроса со стороны населения посредством субсидирования государством льготных кредитных программ без одновременного обеспечения условий, способствовавших снижению себестоимости и увеличению объёмов строительства жилья.

Следующим шагом необходимо произвести анализ доходов граждан на предмет установления динамики покупательской способности в целях

удовлетворения потребностей в приобретении жилья. Согласно статистическим данным Федеральной службы государственной статистики (далее – Росстат) для анализа и сравнения взят показатель «среднемесячные номинальные заработные платы работников по всем видам организаций по субъектам РФ»² (далее – Номинальная заработная плата); Номинальные заработные платы и их динамика (в процентах год к году, % г/г) за исследуемый период составили (Таблица № 3):

В 2018 году такие показатели соответствовали следующим значениям: для ЦФО – 54 446 рублей, ЮФО – 34 277 рублей, СКФО – 29 201 рублей; данные значения являются базовыми для произведения дальнейшего соотношения, последующие значения следующего года становятся также базовыми значениями к последующим сравниваемым значениям за последующий год:

2019 год – ЦФО: 60 396 рублей (+10,9%), ЮФО: 36 169 рублей (+5,5%), СКФО: 31 414 рублей (+7,6%);

2020 год – ЦФО: 65 094 рублей (+7,8%), ЮФО: 39 463 рублей (+9,1%), СКФО: 33 814 рублей (+7,6%);

2021 год – ЦФО: 72 619 рублей (+11,6%), ЮФО: 45 110 рублей (+14,3%), СКФО: 37 285 рублей (+10,3%);

2022 год – ЦФО: 81 299 рублей (+12,0%), ЮФО: 52 000 рублей (+15,3%), СКФО: 41 913 (+12,4%);

2023 год – ЦФО: 92 652 рублей (+14,0%), ЮФО: 62 140 рублей (+19,5%), СКФО: 49 111 рублей (+17,2%);

2024 год – ЦФО: 111 401 рублей (+20,2%), ЮФО: 72 500 рублей (+16,7%), СКФО: 57 850 рублей (+17,8%).

Таким образом, из приведённых Номинальных заработных плат стоит установить следующие выводы:

² Приказ Росстата от 28.02.2019 № 109 «Об утверждении методики расчёта показателя «Реальная среднемесячная заработная плата работников (2017 год – базовое значение)» // Официальный сайт. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс] – URL: <http://rosstat.gov.ru/>

1. Для ЦФО динамика Номинальных заработных плат составляла от +7,8% до 14%, динамика за исследуемый период – 104%;
2. Для ЮФО динамика Номинальных заработных плат составляла от +7,8% до +20,2%, динамика за исследуемый период – 111%;
3. Для СКФО динамика Номинальных заработных плат составляла от +7,6% до 17,8%, динамика за исследуемый период – 98%;
4. Наблюдается значительная диспропорция в 2024 году: спред между ЦФО и СКФО достиг 53 551 рубль (111 401 рубль и 57 850 рублей), что превышает спред к 2018 году в 1,93 раза.

После получения структурных данных о значениях льготных кредитных программ и Номинальных заработных плат за исследуемый период перейдём к установлению и анализу стоимости первичного жилья в пересчёте за 1 (один) метр квадратный также в пределах исследуемого периода, однако в связи с введением льготных кредитных программ для приобретения жилья, базовым значением будут являться средние значения стоимости первичного жилья в пересчёте за 1 (один) метр квадратный на 2017 для установления динамики стоимости.

Согласно статистическим данным Росстата (Таблица № 4), для анализа и сравнения взят показатель «средняя стоимость жилья за 1 (один) метр квадратный» в период 2017 – 2024 годы; средняя стоимость жилья за 1 (один) метр квадратный и их динамика за указанный период (в процентах год к году, % г/г):

В 2017 году такие показатели соответствовали следующим значениям: для ЦФО – 71,5 тыс. руб., ЮФО – 43,7 тыс. руб., СКФО – 35,1 тыс. руб.; данные значения являются базовыми для произведения дальнейшего исчисления, последующие значения следующего года становятся также базовыми значениями к последующим сравниваемым значениям за последующий год:

2018 год – ЦФО: 63,4 тыс. руб. (-11,3%), ЮФО: 36,7 тыс. руб. (-16,0%), СКФО: 28,6 тыс. руб. (-18,5%);

2019 год – ЦФО: 80,5 тыс. руб. (+27,0%), ЮФО: 51,8 тыс. руб. (+41,1%), СКФО: 37,7 тыс. руб. (+31,8%);

2020 год – ЦФО: 86,4 тыс. руб. (+7,3%), ЮФО: тыс. руб. 56,2 (+8,5%), СКФО: тыс. руб. 39,2 (+4,0%);

2021 год – ЦФО: 88,0 тыс. руб. (+1,9%), ЮФО: 60,2 тыс. руб. (+7,1%), СКФО: 33,6 тыс. руб. (-14,3%);

2022 год – ЦФО: 129,8 тыс. руб. (+47,5%), ЮФО: 104,5 тыс. руб. (+73,6%), СКФО: 52,2 тыс. руб. (+55,4%);

2023 год – ЦФО: 179,9 тыс. руб. (+38,6%), ЮФО: 114,8 тыс. руб. (+9,9%), СКФО: 73,3 тыс. руб. (+40,4%);

2024 год – ЦФО: 234,7 тыс. руб. (+30,5%), ЮФО: 135,2 тыс. руб. (+17,8%), СКФО: 89,4 тыс. руб. (+22,0%).

Таким образом, из приведённых показателей средней стоимости жилья за 1 (один) метр квадратный следует сделать следующие выводы:

1. Для ЦФО при базовом значении 2017 года к 2024 году средняя стоимость достигла 234 700 рублей за 1 (один) метр квадратный; критические точки роста: в 2022 году – резкое увеличение на 47,5%, общий рост +228;

2. Для ЮФО при базовом значении 2017 года к 2024 году средняя стоимость достигла 135 200 рублей за 1 (один) метр квадратный; критические точки роста: в 2022 году – резкое увеличение на 73,6%, общий рост +209%;

3. Для СКФО при базовом значении 2017 года к 2024 году средняя стоимость достигла 89 400 рублей за 1 (один) метр квадратный; критические точки роста: в 2023 году – резкое увеличение на 40,4%, нехарактерное явление в 2021 году – снижение на 14,3%, общий рост +155%.

После получения структурных данных о значениях средней стоимости жилья за 1 (один) метр квадратный в пределах исследуемого периода произведём корреляцию значений показателей значениях льготных кредитных

программ, Номинальных заработных плат и средней стоимости жилья за 1 (один) метр квадратный для получения значений показателя доступности жилья по формуле:

Доступность жилья

$$= \frac{\text{Показатель Номинальной заработной за 1 год в ФО}}{\text{Средняя стоимость жилья за 1 м. кв. за 1 год в ФО}} \times 100\%$$

(далее – Формула) (Таблица № 5).

На основе полученных данных при использовании Формулы следует сделать следующие выводы:

1. Для ЦФО: в 2018 году при соответствующей Номинальной заработной плате Доступность жилья составляет 86%, в 2024 году при соответствующей Номинальной заработной плате Доступность жилья составляет 47%, наибольшее снижение Доступности жилья в 2022 году составляет -20%;

2. Для ЮФО: в 2018 году при соответствующей Номинальной заработной плате Доступность жилья составляет 135%, в 2024 году при соответствующей Номинальной заработной плате Доступность жилья составляет 46%, наибольшее снижение Доступности жилья в 2022 году составляет -43%;

3. Для СКФО: в 2018 году при соответствующей Номинальной заработной плате Доступность жилья составляет 201%, в 2024 году при соответствующей Номинальной заработной плате Доступность жилья составляет 55%, наибольшее повышение Доступности жилья в 2021 году составляет +101%.

4. Во всех федеральных округах в 2022 году цены повысились на 40 – 75%, тогда как Номинальные заработные платы на 12 – 17%;

5. В ЮФО Доступность жилья снизилась до 43%;

6. Накопленная диспропорция (2018 – 2024 гг.):

ЦФО – рост Номинальных заработных плат на 104% против роста цен на 228%;

ЮФО – рост Номинальных заработных плат на 111% против роста цен на 209%;

СКФО – рост Номинальных заработных плат на 98% против роста цен на 155%;

7. Установлены «точки невозврата»: к 2024 году ни в одном федеральном округе Номинальная заработная плата не покрывает 60% средней стоимости средней стоимости жилья за 1 (один) метр квадратный; в ЦФО для приобретения 1 (одного) метра квадратного жилья в среднем требуется 2,1 Номинальной заработной платы, в 2018 году – 1,8 Номинальной заработной платы.

Из представленных данных стоит произвести вывод о том, что при введении в действие мер государственной поддержки граждан за счёт субсидирования ипотечных кредитов в исследуемых федеральных округах стоимость одного квадратного метра жилья за весь исследуемый период увеличилась в более чем 2-2,5 раза, а доступность жилья снизилась от 2 (двух) до 4 (четырёх) раз в зависимости от федерального округа, что позволяет сделать вывод о том, что граждане получили кратные удорожания стоимости метра квадратного жилых объектов недвижимости, что прямо оказывает негативное влияние на уровень и качество жизни граждан (рис. 1), а меры государственной поддержки в связи со снижением Доступности жилья настоящим выводом признаются неэффективными. В подтверждение вывода автора о неэффективности мер государственной поддержки следует также рассмотреть соответствующий Бюллетень Счётной палаты Российской Федерации (далее – Счётная палата).

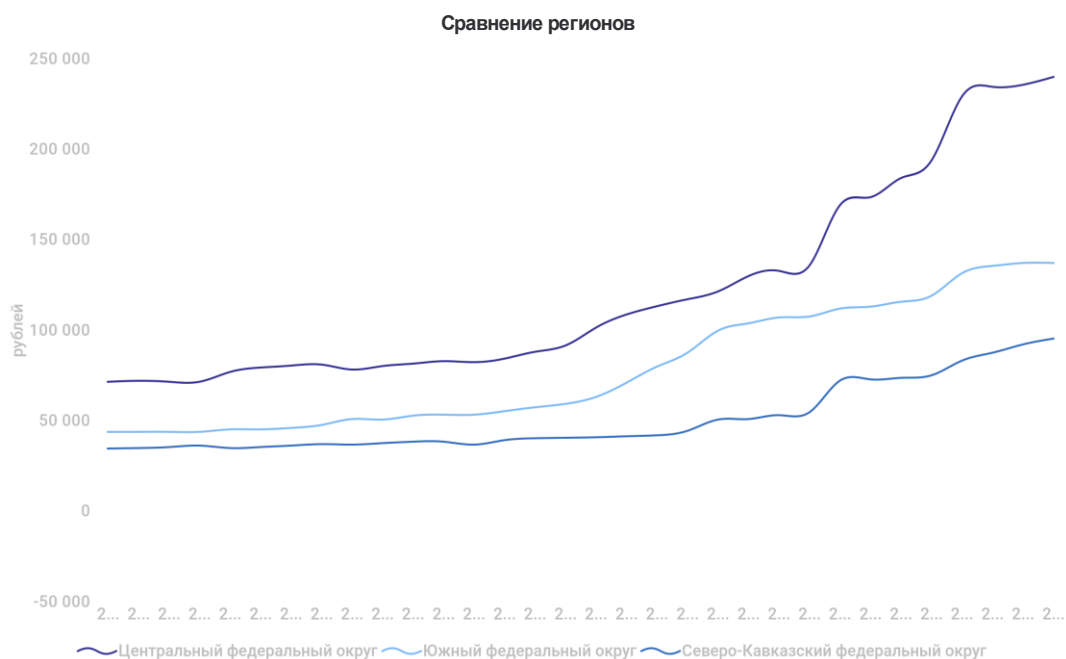
Для начала установим соответствующую правовую основу деятельности Счётной палаты: ключевыми документами, устанавливающими правовую

основу деятельности Счётной палаты, являются: Федеральный закон от 05 апреля 2013 года № 41 «О Счётной палате Российской Федерации» (далее – Закон о Счётной палате») и Бюджетный кодекс Российской Федерации, принятый Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 145, (далее – БК РФ) в соответствующих положениях главы 26 «Основы государственного (муниципального) финансового контроля».

Так, в соответствии с положениями статей 265, 266.1, 267.1, 268.1 БК РФ и статьями 1–5 Закона о Счётной палате, Счётная палата является уполномоченным высшим органом осуществляющим полномочия по внешнему государственному (муниципальному) финансовому контролю в отношении положений правовых актов, регулирующих бюджетные правоотношения, правовых актов, обуславливающих публичные нормативные обязательства и обязательства по иным выплатам физическим лицам из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, в том числе в отношении средств из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, направляемых на субсидирование льготных ипотечных программ, а также определяет эффективность и соответствие нормативным правовым актам Российской Федерации порядка формирования, **управления и распоряжения** федеральными ресурсами, производит анализ выявленных недостатков и нарушений в процессе формирования, управления и распоряжения федеральными и иными ресурсами, вырабатывает предложения по их устранению, устранению их причин и последствий и производит оценку эффективности предоставления налоговых и иных льгот и преимуществ, бюджетных кредитов за счет средств федерального бюджета, в том числе в отношении средств из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, направляемых на субсидирование льготных ипотечных программ.

В контексте настоящей научной работы в целях подтверждения доводов автора для рассмотрения по существу приводится Бюллетень Счётной палаты № 9 (323) от 26 сентября 2024 года (далее – Отчёт Счётной палаты, Отчёт).

**«Научно-практический электронный журнал Аллея Науки» №6 (105)
2025 Alley-science.ru**



Бюллетень Счётной палаты содержит в себе Отчёт о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Аудит выделения и использования в 2021 – 2023 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования». Основной целью такого Отчёта является оценка эффективности реализации мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования, в том числе на основе анализа программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования Семейной и Льготной ипотеки. Отчётом установлено, что рост цен на первичном рынке жилья за период 2021 – 2023 годы в 2021 году составил 26%, в 2022 году составил 21% и взаимосвязан с масштабной государственной поддержкой рынка ипотечного кредитования, а кредиты по программе Льготной ипотеки, которая не имеет определённой социальной направленности и по количеству и объёму выдачи составляет более 50% от всех выдач льготных ипотечных

кредитов. Понижающийся тренд средневзвешенной ставки по ипотеке на первичном рынке сформирован ввиду массового предоставления льготных ипотечных кредитов, в связи с этим снижение такой средневзвешенной ставки на 1 (один) процентный пункт соответствует росту реальной цены жилья на первичном рынке на величину от 0,9% до 2%, доходность для банков обеспечивается за счёт повышенного возмещения, уплачиваемого из средств федерального бюджета, более 114,9 тыс. заёмщиков по состоянию на 01 января 2024 года оформили два и более льготных ипотечных кредита на общую сумму 1 111,59 млрд. рублей, из которых 34% приходится на Льготную ипотеку, 62% на Семейную ипотеку. Количество заёмщиков, оформивших 5 (пять) и более льготных ипотечных кредитов, составляет 1 563 (одна тысяча пятьсот шестьдесят три) человека на общую сумму 42 447,42 млн. руб., имея уровень доходов выше среднего и не нуждается в поддержке государства для улучшения жилищных условий.

Таким образом, Счётная палата подтверждает вывод автора о наличии спекулятивных возможностей в условиях для льготного ипотечного кредитования, которые имеют негативное влияние на Доступность жилья, дополнительно производит нагрузку на бюджетную систему Российской Федерации, несёт в себе риски неполноценного исполнения национальных проектов и риски недостижения национальных целей, а также нуждается в доработке со стороны объектов такого управленческого процесса, занимающих ключевую роль в формулировании, разработке, исполнении и контроле исполнения национальных проектов.

Далее на основе полученных данных и произведённых выводов автором производится расчёт эффективности льготных ипотечных программ.

Расчёт эффективности льготных ипотечных программ через самостоятельно выработанную автором формулу расчёта:

$$D(\text{Пд})_i = \frac{\text{номинальная заработная плата работников всех видов организаций по ФО}}{\text{стоимость одного метра квадратного первичного жилья в федеральном округе}}$$

где i соответствующий год, будет иметь следующий результат (Таблица № 6):

Таблица 6

Наименование федерального округа	Показатель эффективности льготных ипотечных программ						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ЦФО	86%	75%	75%	83%	63%	52%	47%
ЮФО	135%	66%	64%	66%	43%	45%	46%
СКФО	201%	78%	80%	101%	71%	57%	55%

В качестве заключения следует отметить, что подтверждается линейная зависимость динамики уровня качества жизни граждан из расчёта Доступности жилья, которая имеет прямое воздействие на покупательскую способность граждан объектов жилой недвижимости и позволяет установить низкую оценку эффективности льготных ипотечных программ с учётом реального материального положения и соответствующих возможностей граждан к сложившимся экономическим условиям на рынке первичного жилищного строительства.

Использованные источники

1. Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации Федеральный закон от 29.11.2007 № 282-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 14. – Ст. 1649.

2. О Счётной Палате Российской Федерации от 05.04.2013 № 41-ФЗ (последняя редакция) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 14. – Ст. 1649.

3. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 20. – Ст.2817.

4. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711: Постановление Правительства РФ от 21.07.2018 г. № 857 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 32. – Ст.5330.

5. Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации (вместе с «Положением об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации»): Постановление Правительства РФ от 31.10.2018 № 1288 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 45. – Ст.6947.

6. Об особенностях реализации национальных проектов (программ), федеральных проектов, ведомственных проектов и региональных проектов в условиях геополитического и санкционного давления на развитие российской экономики: Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 628 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2022. – № 16. – Ст.2670.

7. «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2017 года»: Приказ Министерства строительства Российской Федерации // Официальный интернет-портал правовой информации (ГСПИ) <http://www.pravo.gov.ru>, 20.10.2017.

8. «Об утверждении методики расчёта показателя «Реальная среднемесячная заработная плата работников (2017 год – базовое значение)»: Приказ Росстата от 28.02.2019 № 109 // Официальный сайт. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс] – URL: <http://rosstat.gov.ru/>

9. «Паспорт национального проекта «Жильё и городская среда» // Официальный сайт. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. [Электронный ресурс] – URL: https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/307/rb3qf16s1dldpovd35icq1srt6uhgddn/F-NP_ZHil_e_i_gorodskaya_sreda-22.10.2024.pdf

10. Официальный сайт. Федеральная служба государственной статистики РФ. [Электронный ресурс] – URL: <http://gks.ru>

11. Национальные проекты – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://национальныепроекты.рф/projects> (дата обращения: 06.06.2024).

Приложения

Таблица 1

Программы	Размерность величин	ИТОГО (за весь период)	Итого 2018 год	Итого 2019 год	Итого 2020 год	Итого 2021 год	Итого 2022 год	Итого 2023 год	Итого 2024 год	Итого 2025 год
Все программы	Всего, шт.	3 241 969	7 734	56 599	452 664	498 938	504 642	947 467	633 717	140 208
Все программы	Всего, млн. руб.	14 462 032	18 335	143 793	1 324 178	1 608 279	2 324 240	4 801 676	3 439 632	801 900
Льготная ипотека	Всего, шт.	1 584 336	0	0	347 790	341 063	290 163	426 507	178 812	1
Льготная ипотека	Всего, млн. руб.	6 171 345	0	0	1 020 207	1 054 659	1 297 968	2 035 257	763 248	6
Семейная ипотека	Всего, шт.	1 421 176	7 734	56 496	90 258	140 168	183 489	439 251	377 367	126 413
Семейная ипотека	Всего, млн. руб.	6 809 563	18 335	143 416	251 858	478 677	859 841	2 206 885	2 128 525	722 026
Дальневосточная и арктическая ипотека	Всего, шт.	152 288	0	103	14 616	17 707	25 326	39 658	43 720	11 158
Дальневосточная и арктическая ипотека	Всего, млн. руб.	732 855	0	377	52 112	74 943	114 960	193 228	234 808	62 426
IT ипотека	Всего, шт.	84 169	0	0	0	0	5 664	42 051	33 818	2 636
IT ипотека	Всего, млн. руб.	748 269	0	0	0	0	51 471	366 305	313 052	17 442

Таблица 1.1

Программы	ИТОГО (за весь период)	Итого 2018 год	Итого 2019 год	Итого 2020 год	Итого 2021 год	Итого 2022 год	Итого 2023 год	Итого 2024 год	Итого 2025 год
Все программы									
Всего, шт.	3 241 969	7 734	56 599	452 664	498 938	504 642	947 467	633 717	140 208
Новые выдачи, шт.	3 067 889	4 590	28 526	412 687	446 088	475 694	930 732	629 628	139 944
Рефинанс с выдачей нового кредита, шт.	64 581	3 131	16 020	13 833	16 303	9 834	4 154	1 203	103
Рефинанс, доп.соглашение, шт.	109 499	13	12 053	26 144	36 547	19 114	12 581	2 886	161
Всего, млн. руб.	14 462 032	18 335	143 793	1 324 178	1 608 279	2 324 240	4 801 676	3 439 632	801 900
Новые выдачи, млн. руб.	14 045 218	10 817	86 252	1 238 277	1 487 282	2 248 496	4 748 673	3 424 695	800 725
Рефинанс с выдачей нового кредита, млн. руб.	172 388	7 477	34 590	31 384	45 501	31 026	16 179	5 680	551
Рефинанс, доп.соглашение, млн. руб.	244 427	41	22 951	54 517	75 496	44 718	36 824	9 257	623
Льготная ипотека									
Всего, шт.	1 584 336	0	0	347 790	341 063	290 163	426 507	178 812	1
Новые выдачи, шт.	1 584 336	0	0	347 790	341 063	290 163	426 507	178 812	1

Рефинанс с выдачей нового кредита, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Рефинанс, доп.согласнени е, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего, млн. руб.	6 171 345	0	0	1 020 207	1 054 659	1 297 968	2 035 257	763 248	6
Новые выдачи, млн. руб.	6 171 345	0	0	1 020 207	1 054 659	1 297 968	2 035 257	763 248	6
Рефинанс с выдачей нового кредита, млн. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Рефинанс, доп.согласнени е, млн. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Семейная ипотека									
Всего, шт.	1 421 176	7 734	56 496	90 258	140 168	183 489	439 251	377 367	126 413
Новые выдачи, шт.	1 247 096	4 590	28 423	50 281	87 318	154 541	422 516	373 278	126 149
Рефинанс с выдачей нового кредита, шт.	64 581	3 131	16 020	13 833	16 303	9 834	4 154	1 203	103
Рефинанс, доп.согласнени е, шт.	109 499	13	12 053	26 144	36 547	19 114	12 581	2 886	161
Всего, млн. руб.	6 809 563	18 335	143 416	251 858	478 677	859 841	2 206 885	2 128 525	722 026

Новые выдачи, млн. руб.	6 392 749	10 817	85 875	165 957	357 681	784 097	2 153 883	2 113 587	720 852
Рефинанс с выдачей нового кредита, млн. руб.	172 388	7 477	34 590	31 384	45 501	31 026	16 179	5 680	551
Рефинанс, доп.соглашение, млн. руб.	244 427	41	22 951	54 517	75 496	44 718	36 824	9 257	623
Дальневосточная и арктическая ипотека									
Всего, шт.	152 288	0	103	14 616	17 707	25 326	39 658	43 720	11 158
Новые выдачи, шт.	152 288	0	103	14 616	17 707	25 326	39 658	43 720	11 158
Рефинанс с выдачей нового кредита, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Рефинанс, доп.соглашение, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего, млн. руб.	732 855	0	377	52 112	74 943	114 960	193 228	234 808	62 426
Новые выдачи, млн. руб.	732 855	0	377	52 112	74 943	114 960	193 228	234 808	62 426
Рефинанс с выдачей нового кредита, млн. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Рефинанс, доп.соглашени е, млн. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ИТ ипотека										
Всего, шт.	84 169	0	0	0	0	5 664	42 051	33 818	2 636	
Новые выдачи, шт.	84 169	0	0	0	0	5 664	42 051	33 818	2 636	
Рефинанс с выдачей нового кредита, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Рефинанс, доп.соглашени е, шт.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Всего, млн. руб.	748 269	0	0	0	0	51 471	366 305	313 052	17 442	
Новые выдачи, млн. руб.	748 269	0	0	0	0	51 471	366 305	313 052	17 442	
Рефинанс с выдачей нового кредита, млн. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Рефинанс, доп.соглашени е, млн. руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Таблица 2

Программы	ИТОГО (за весь период)	Итого 2018 год	Итого 2019 год	Итого 2020 год	Итого 2021 год	Итого 2022 год	Итого 2023 год	Итого 2024 год	Итого 2025 год
Все программы									
Средняя сумма кредита, млн. руб.	4,5	2,4	2,5	2,9	3,2	4,6	5,1	5,4	5,7

«Научно-практический электронный журнал Аллея Науки» №6 (105) 2025 Alley-science.ru

Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	5,4	5,5	5,2	5,7	5,2	4,0	5,9	5,8	5,4
Размер собственных средств заемщика, %	29	36	35	33	33	27	26	30	31
Средний срок кредита, мес.	293	174	226	222	246	292	311	319	316
Средняя стоимость помещения, млн. руб.	6,3	4,1	4,2	4,4	4,9	6,4	6,9	7,8	8,4
Средняя площадь, м2	56	61	61	52	51	54	59	61	53
Средняя стоимость 1 м2, тыс. руб.	112	68	69	85	97	119	116	129	158
Льготная ипотека									
Средняя сумма кредита, млн. руб.	3,9			2,9	3,1	4,5	4,8	4,3	6,0
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	6,2			6,1	5,7	4,3	7,1	7,7	6,7
Размер собственных средств заемщика, %	31			33	34	28	27	37	31
Средний срок кредита, мес.	276			217	238	290	304	305	120

Средняя стоимость помещения, млн. руб.	5,6			4,4	4,7	6,2	6,5	6,7	8,7
Средняя площадь, м2	53			49	48	51	59	64	56
Средняя стоимость 1 м2, тыс. руб.	105			89	99	123	110	106	156
Семейная ипотека									
Средняя сумма кредита, млн. руб.	4,8	2,4	2,5	2,8	3,4	4,7	5,0	5,6	5,7
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	5,2	5,5	5,2	4,9	4,6	3,9	5,3	5,6	5,8
Размер собственных средств заемщика, %	28	36	35	34	32	27	26	29	32
Средний срок кредита, мес.	313	174	226	243	265	304	322	332	332
Средняя стоимость помещения, млн. руб.	6,7	4,1	4,2	4,5	5,3	6,6	6,9	8,0	8,5
Средняя площадь, м2	58	61	61	60	57	57	58	59	52
Средняя стоимость 1 м2, тыс. руб.	115	68	69	75	93	116	118	136	164

Дальневосточная и арктическая ипотека									
Средняя сумма кредита, млн. руб.	4,8		3,7	3,6	4,2	4,5	4,9	5,4	5,6
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	1,6		2,0	1,8	0,8	1,1	1,8	1,9	2,0
Размер собственных средств заемщика, %	23		25	24	22	21	22	25	26
Средний срок кредита, мес.	231		226	224	232	232	232	233	233
Средняя стоимость помещения, млн. руб.	6,2		4,9	4,7	5,4	5,7	6,2	7,2	7,4
Средняя площадь, м2	62		59	60	64	61	65	61	53
Средняя стоимость 1 м2, тыс. руб.	99		82	78	84	93	96	117	139
IT ипотека									
Средняя сумма кредита, млн. руб.	8,9					9,1	8,7	9,3	6,6
Средневзвешенный размер текущей процентной ставки, %	4,5					3,8	4,3	4,8	5,9
Размер собственных	25					21	24	26	27

средств заемщика, %									
Средний срок кредита, мес.	325					299	322	334	332
Средняя стоимость помещения, млн. руб.	11,8					11,4	11,4	12,6	8,8
Средняя площадь, м2	65					71	65	64	61
Средняя стоимость 1 м2, тыс. руб.	182					162	176	196	144

Таблица 3

Средние значения Номинальных заработных плат по годам, руб.							
Федеральный округ	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
ЦФО	54446	60396	65094	72619	81299	92652	111401
ЮФО	49483	34277	36169	39463	45110	52000	62140
СКФО	57613	29201	31414	33814	37285	41913	49111

Таблица 4

Средняя стоимость за 1 м. кв., руб.								
Федеральный округ	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
ЦФО	71 500	63 426	80 513	86 412	87 964	129 784	179 882	234 682
ЮФО	43 683	36 670	51 778	56 184	60 187	104 455	114 795	135 176
СКФО	35 085	28 614	37 661	39 201	33 618	52 227	73 259	89 432

Таблица 5

Наименование федерального округа	Доступность покупки 1 кв. м. из расчёта номинальных заработных плат							
	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	
ЦФО	86%	75%	75%	83%	63%	52%	47%	
ЮФО	135%	66%	64%	66%	43%	45%	46%	
СКФО	201%	78%	80%	101%	71%	57%	55%	