

УДК 332.822

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ НАПРАВЛЕНИЙ РОСТА В РАЗВИТИИ РЕГИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

А.М. Колкин

Южно-Российский институт управления, Ростов-на-Дону, email: vamp1r45@mail.ru

Аннотация. Цель исследования — определение направлений роста в развитии регионального механизма ипотечного кредитования. Основные результаты исследования: 1) приведены сущность и классификация организационно-экономических предпосылок регионального ипотечного механизма; 2) отражены результаты сравнительного анализа моделей финансирования ипотечного жилищного строительства в субъектах РФ; 3) представлен анализ состояния региональных ипотечно-строительных рынков в контексте модельного подхода; 4) систематизированы направления развития регионального рынка ипотечной недвижимости. Основные выводы исследования: 1) организационные предпосылки развития регионального ипотечного механизма строительства создают нормативные условия, а экономические предпосылки — формируют материальную основу для их практической реализации. Эффективная модель ипотечного кредитования на региональном уровне возможна при сбалансированном развитии организационно-экономических предпосылок; 2) проведенный сравнительный анализ моделей финансирования позволяет прийти к выводу о том, что в России сформировалась полимодельная система в сегменте жилищного строительства, где доминирующая модель обусловлена организационно-экономическим потенциалом российского региона; 3) анализ состояния региональных ипотечно-строительных рынков подтверждает гипотезу о том, что существует структурная неоднородность моделей ипотечного строительства на региональном уровне; 4) предложенная систематизация направлений развития регионального механизма ипотечного кредитования представляет собой отдельную взаимосвязанную систему мер. Совершенствование институциональной среды создаёт основу для оптимизации финансовых потоков. В свою очередь, указанные направления создают необходимые условия для эффективного стимулирования коммерческого предложения и разработки адресных продуктов жилищного строительства.

Ключевые слова: региональный механизм ипотечного кредитования, сегмент жилищного строительства, направления роста, стратегия развития, организационно-экономические предпосылки, модель финансирования, потенциал российского региона, ипотечно-строительный рынок, стимулирование коммерческого предложения.

SYSTEMATIZATION OF GROWTH DIRECTIONS IN THE DEVELOPMENT OF THE REGIONAL MORTGAGE LENDING MECHANISM

A.M. Kolkin

South Russian Institute of Management, Rostov-on-Don, email: vamp1r45@mail.ru

Abstract. The objective of the study is to determine the growth directions in the development of the regional mortgage lending mechanism. The main results of the study: 1) the essence and classification of organizational and economic prerequisites for the regional mortgage mechanism are presented; 2) the results of a comparative analysis of the models of financing mortgage housing construction in the constituent entities of the Russian Federation are reflected; 3) the analysis of the state of regional mortgage and construction markets in the context of the model approach is presented; 4) the directions of development of the regional mortgage real estate market are systematized. The main findings of the study: 1) the organizational prerequisites for the development of the regional mortgage construction mechanism create regulatory conditions, and the economic prerequisites form the material basis for their practical implementation. An effective model of mortgage lending at the regional level is possible with a balanced development of organizational and economic prerequisites; 2) the comparative analysis of financing models allows us to conclude that a poly-model system has been formed in the housing construction segment in Russia, where the dominant model is determined by the organizational and economic potential of the Russian region. 3) An analysis of the state of regional mortgage and construction markets confirms the hypothesis that there is structural heterogeneity in mortgage construction models at the regional level. 4) The proposed systematization of development directions for regional mortgage lending mechanisms represents a separate, interconnected system of measures. Improving the institutional environment creates the basis for optimizing financial flows. In turn, these directions create the necessary conditions for effectively stimulating commercial supply and developing targeted housing construction products.

Keywords: regional mortgage lending mechanism, housing construction segment, growth areas, development strategy, organizational and economic prerequisites, financing model, potential of the Russian region, mortgage and construction market, stimulation of commercial supply.

Дата поступления статьи в редакцию: 18.10.2025

Дата принятия статьи в печать: 21.11.2025

Введение

Современная жилищная политика Российской Федерации столкнулась с комплексом системных вызовов, ключевыми из которых являются необходимость стимулирования деловой активности в инвестиционно-строительном комплексе и обеспечение граждан доступным жильем [1-3]. В таком контексте ипотечное кредитование является мультипликатором социально-экономического развития российских регионов. Тем не менее, экстраполяция единого концептуального подхода к ипотечному финансированию сегмента жилищного строительства, не учитывая дифференциацию российских регионов, обусловлена крайне низким уровнем эффективности.

Актуальность рассматриваемого вопроса объясняется многофункциональной ролью доступного ипотечного кредитования, которая проявляется на макро-, мезо- и микроуровнях национальной экономической системы. Ипотечное кредитование выступает системообразующим элементом, связывающим покупательский спрос на жилье с коммерческим предложением. Доступные кредитные ресурсы трансформируют потенциальный спрос населения Российской Федерации в эффективный, что создаёт для девелоперского и строительного бизнеса долгосрочные горизонты инвестиционно-строительного планирования, что, в свою очередь, способствует:

- увеличению объёма жилищного строительства, в частности, повышается объём введенных в эксплуатацию жилых зданий в рамках действующих национальных программ и федеральных проектов доступности для населения жилья;

- мультипликативному эффекту в смежных отраслевых сегментах, так как активизация строительной отрасли стимулирует производство строительных материалов и сырья, металлических конструкций, продукции машиностроения, осуществление транспортных грузоперевозок, что приводит к увеличению объёма налоговых поступлений в консолидированном региональном бюджете;

- увеличению региональной инвестиционной привлекательности [4-6].

Ключевым аспектом актуальности является существование значительной межрегиональной асимметрии, которая обусловлена экономическими факторами (уровнем денежных доходов населения, бюджетной обеспеченностью, отраслевой структурой национальной экономики, инвестиционным климатом), демографическими и рыночными факторами (динамикой численности населения, емкостью рынка недвижимости, соотношением потребительского спроса и коммерческого предложения, уровнем цен на жилье), институциональными факторами (развитостью финансовой инфраструктуры в регионе, активностью региональных операторов, качеством институционального управления), правовыми факторами (эффективностью органов государственной регистрации прав на объекты недвижимости, скоростью выполнения судебных процедур по взысканию задолженности, уровнем защиты прав субъектов долевой собственности) [7, 8].

Проблема исследования заключается в отсутствии научно обоснованной и апробированной единой методической базы для формирования региональной ипотечной политики, адекватно учитывающей глубину организационно-экономических диспропорций между субъектами РФ. В настоящее время не существует общепринятой кластеризации российских регионов по критериям, релевантным для целей разработки ипотечной политики. Подавляющее число федеральных программ по льготному ипотечному кредитованию применяют единые пороговые значения по максимальной стоимости жилой недвижимости, размеру первоначального взноса, которые оказываются неадекватными для российских регионов, где отмечается ситуация с низкими денежными доходами населения. Поэтому органы государственной власти в российских регионах зачастую не обладают чётким методическим инструментарием для выбора наиболее эффективной модели ипотечного кредитования в сфере жилищного строительства, которая в полной мере соответствует специфическим особенностям субъектов РФ [9], [10].

Соответственно, актуальность развития региональных механизмов ипотечного строительства определяется их основополагающей ролью в активизации инвестиционно-строительной деятельности и решении социальных проблем. Тем не менее, такая роль может быть реализована в полной мере при преодолении проблемы отсутствия дифференцированной методической базы для создания региональной ипотечной политики.

Цель исследования

Целью статьи является определение направлений роста в развитии регионального механизма ипотечного кредитования.

Материал и методы исследования

Исследование основано на применении комплекса общенаучных методов, методов теоретического и эмпирического познания, направленных на достижение цели и раскрытие поставленных задач.

Методология исследования направлений роста в развитии регионального механизма ипотечного кредитования в контексте осуществления жилищного строительства основана на комплексном применении следующих научных и практико-ориентированных методов: сравнительный анализ моделей финансирования ипотечного жилищного строительства в субъектах РФ; анализ состояния региональных ипотечно-строительных рынков в контексте модельного подхода; систематизация направлений роста и развития регионального механизма ипотечного кредитования в сегменте жилищного строительства.

Теоретико-методологической основой исследования стали труды, раскрывающие принципы и инструменты финансирования ипотечного жилищного строительства, используемые банковскими организациями, компаниями-застройщиками, государственным сектором, оценки и исследования инвестиционного климата и социально-экономического развития российских регионов, их потенциала к практическому применению моделей финансирования на рынке жилой недвижимости, методические подходы к исследованию оценки потенциала развития региональной экономики и инвестиционного климата в контексте осуществления ипотечного строительства, проблем и макроэкономических вызовов, воздействующих на процессы на региональных рынках жилой недвижимости.

Результаты исследования

1. Сущность и классификация организационно-экономических предпосылок регионального ипотечного механизма

Формирование и эффективное функционирование регионального ипотечного механизма детерминировано комплексом системных условий, которые можно классифицировать на две взаимосвязанные группы: организационные и экономические предпосылки, совокупность которых формирует институциональную матрицу, определяющую специфику ипотечной модели финансирования в конкретном российском регионе.

Организационные предпосылки регионального ипотечного механизма представляют собой институциональную и управленческую инфраструктуру, которая обеспечивает правовые, операционные и координационные основы для взаимодействия всех участников ипотечно-строительного рынка [11], в частности:

- институциональная среда (наличие и уровень качества законодательных актов, регулирующих жилищную политику, поддержку инвестиционно-строительного комплекса, предоставление бюджетных субсидий отдельным категориям населения Российской Федерации, эффективность работы органов Росреестра в части скорости регистрации прав собственности, развитость рынка страхования ипотечных рисков, скорость судебных процедур по взысканию объектов недвижимости);

- существование и эффективность функционирования регионального оператора, который выполняет функции агрегации покупательского спроса, организации и координации проектного финансирования жилищного строительства, взаимодействия с федеральными институтами развития (например, ВЭБ.РФ) для привлечения финансовых ресурсов, формирования перечня проверенных строительных объектов и компаний-застройщиков, реализации специальных программ ипотечного строительства;

- развитость кооперационных каналов между компаниями-застройщиками, банковскими организациями и органами государственной власти посредством существования программ партнёрского финансирования строительства, формирования систем гарантирования ипотечных кредитов за счёт средств регионального бюджета, обеспечения коммунальной и транспортной инфраструктурой новых районов застройки территорий.

Экономические предпосылки регионального ипотечного механизма образуют материальную основу, обусловленную платежеспособностью покупательского спроса на ипотечные продукты в сегменте жилищного строительства, а также экономическим предложением на рынке жилья [12]. Ключевым элементом этой основы выступает средний класс, который является «стержнем государства не только экономический, но и социально-политический» [13] Составляющими экономических предпосылок выступают:

- бюджетная обеспеченность российского региона;

- инвестиционный климат;
- уровень денежных доходов населения;
- емкость рынка жилой недвижимости;
- развитость объектов финансовой инфраструктуры.

Организационные и экономические предпосылки развития регионального ипотечного механизма находятся в состоянии постоянной взаимосвязи, формируя синергетический эффект. Так, высокая бюджетная обеспеченность российского региона позволяет финансировать деятельность регионального оператора рынка жилой недвижимости, позволяя ему иметь реальные ресурсы для влияния на рассматриваемый рыночный сегмент. Прозрачная и качественная работа органов Росреестра и судебной системы непосредственно увеличивает инвестиционную привлекательность российского региона для строительных компаний. Эффективный механизм государственно-частного партнёрства между органами государственной власти и компаниями-застройщиками по развитию объектов инфраструктуры позволяет осваивать новые территории, в значительной степени повышая коммерческое предложение жилья и сдерживая рост цен.

Таблица 1

Результаты сравнительного анализа моделей финансирования ипотечного жилищного строительства в субъектах РФ

Модель финансирования ипотечного строительства	Преимущества	Ограничения и риски	Характеристика практического применения моделей в российских регионах
Классическая банковская модель финансирования	<ul style="list-style-type: none"> – высокая масштабируемость модели; – ориентация на рыночные принципы; – широкий географический охват населения 	<ul style="list-style-type: none"> – высокая зависимость от макроэкономической конъюнктуры; – низкая доступность для граждан с достаточно низкими денежными доходами; – усиление регионального неравенства, поскольку банковские организации концентрируют активы в наиболее развитых российских регионах 	Российские регионы с высоким уровнем денежных доходов населения и развитой финансовой инфраструктурой (г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург)
Бюджетно-субсидируемая модель финансирования	<ul style="list-style-type: none"> – высокая социальная направленность и адресность модели; – быстрый эффект в виде роста доступности жилой недвижимости для льготных категорий населения 	<ul style="list-style-type: none"> – высокая нагрузка на консолидированный региональный бюджет; – риск искажения рыночных цен на жилье 	Российские регионы с напряженной социальной обстановкой, депрессивные и дальневосточные регионы, требующие дополнительных стимулов для укрепления рынка жилой недвижимости
Операторская модель финансирования	<ul style="list-style-type: none"> – возможность целенаправленного воздействия на коммерческое предложение жилья; – уменьшение рисков для частных инвесторов и компаний-застройщиков; – комплексное решение проблемы соотношения потребительского спроса и коммерческого предложения на рынке жилой недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> – высокие требования к качеству регионального управления и институциональной среде; – необходимость существенных первоначальных бюджетных ассигнований; – трудности организации операторской модели финансирования 	Российские регионы со средним уровнем социально-экономического развития, однако с наличием сильных региональных институтов, реализующих комплексные программы ипотечного строительства (Ростовская область, Республика Татарстан)
Смешанная модель финансирования	<ul style="list-style-type: none"> – максимальная гибкость и адаптивность модели; – возможность нивелирования недостатков отдельных моделей финансирования; – синергетический эффект от объединения ресурсов 	<ul style="list-style-type: none"> – сложность координации и управления моделью; – риск дублирования функций и неэффективного расходования средств 	Подходит для большинства российских регионов, тем не менее, требуется высокий уровень административного ресурса для координации ипотечного финансирования

Таблица 2

Классификация моделей финансирования ипотечного строительства в российских регионах

Модель финансирования	Ключевые характеристики модели	Роль ипотеки для покупателей	Регионы-представители модели финансирования	Позиция Ростовской области
Рыночная модель	Высокий уровень денежных доходов населения, развитая банковская инфраструктура, активное частное предложение	Основной инструмент для приобретения жилой недвижимости	г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург, ХМАО	Не характерна, поскольку уровень денежных доходов населения недостаточен для отнесения Ростовской области к данному типу модели финансирования
Бюджетно-рыночная (смешанная)	Значительное влияние государственных программ	Ключевой, субсидируемый инструмент, крайне высокая зависимость от параметров государственных программ	Республика Татарстан, Красноярский край, Ростовская область, Свердловская область, Новосибирская область	Характерна, так как российский регион активно реализует федеральные ипотечные программы, которые выступают драйвером потребительского спроса
Модель с доминированием долевого строительства	Относительно низкие денежные доходы населения, низкое доверие к ипотечному строительству	Второстепенный инструмент	Краснодарский край	Элементы присутствуют, особенно в сегменте жилья эконом-класса, но в связи с переходом на эскроу-счета влияние данной модели финансирования сокращается
Бюджетно-субсидируемая	Достаточно низкий экономический потенциал, дотационный статус регионального бюджета, слабое развитие коммерческого строительства	Модель ипотеки практически не развита	Омская область	Не характерна для Ростовской области

Источник: разработано автором.

2. Сравнительный анализ моделей финансирования ипотечного жилищного строительства в субъектах РФ

Для сравнительного анализа моделей финансирования ипотечного жилищного строительства в субъектах РФ целесообразно использовать критерии источника фондирования, роли органов государственной власти на региональном уровне, целевых групп населения Российской Федерации (табл. 1).

Российская практика моделей финансирования показывает существование устоявшихся моделей: классической банковской модели, бюджетно-субсидируемой модели, операторской модели, смешанных моделей.

Проведенный сравнительный анализ моделей финансирования позволяет прийти к выводу о том, что в России сформировалась полимодельная система в сегменте жилищного строительства, где доминирующая модель обусловлена организационно-экономическим потенциалом российского региона. Выбор модели финансирования ипотечного строительства обусловлен взаимосвязью с уровнем денежных доходов населения, со степенью развитости объектов финансовой инфраструктуры, с бюджетной обеспеченностью региона, уровнем качества работы институтов. Операторская модель финансирования на рынке жилой недвижимости, применяемая в настоящее время в Ростовской области, выступает перспективным инструментом для российских регионов, которые обладают средним уровнем социально-экономического развития, достаточным административным потенциалом для практического осуществления комплексных проектов в рамках государственно-частного партнерства. Государственная поддержка должна учитывать специфику механизма регионального ипотечного строительства, другими словами, в развитых российских регионах целесообразно формировать условия для эффективного функционирования классической банковской модели, а в слаборазвитых российских регионах приоритет нужно отдавать бюджетно-субсидируемой модели финансирования ипотечного строительства.

Таблица 3

**Сравнительный анализ эффективности моделей финансирования ипотечного строительства
в российских регионах**

Критерий	Рыночная модель	Смешанная модель (бюджетно-ипотечная)	Модель с доминированием долевого строительства	Бюджетно-субсидируемая модель
Объём ипотечных кредитов на душу населения	Очень высокий	Выше среднего	Ниже среднего	Очень низкий
Ввод жилья на душу населения	Высокий	Средний	Неустойчивый, поскольку зависит от цикла долевого строительства	Низкий
Индекс доступности жилой недвижимости	Ниже среднего	Средний	Высокий	Не применим
Удельный вес ипотечных сделок	Максимальный (более 60%)	Высокий (около 50%)	Низкий (не более 40%)	Очень низкий
Устойчивость к макроэкономическим шокам	Высокая из-за дифференциации источников финансирования	Средняя по причине наличия зависимости от государственного бюджета	Низкая по причине достаточно высоких рисков долевого строительства для собственников объектов недвижимости	Заданная национальными проектами и программами
Инновационность	Высокая по причине использования цифровых финансовых инструментов	Средняя, так как инновационные технологии внедряются вслед за трендами на рынке жилой недвижимости	Низкая	Отсутствует
Основные риски реализации модели	Ценовой пузырь, насыщение рынка жилой недвижимости	Сокращение объёмов государственной поддержки, увеличение долговой нагрузки населения	Возможна реализация мошеннических схем, низкий уровень качества жилой недвижимости	Стагнация ипотечно-строительного рынка, полная зависимость от федерального центра

Источник: разработано автором.

3. Анализ состояния региональных ипотечно-строительных рынков в контексте модельного подхода

Современный этап развития жилищной сферы РФ характеризуется значительной пространственной дифференциацией, обусловленной социально-демографической, экономической и институциональной неоднородностью российских регионов [14]. Поэтому использование модельного подхода, предполагающего выделение групп российских регионов со схожими характеристиками функционирования ипотечно-строительного комплекса, представляется методологически обоснованным для определения диспропорций и выработки адресных мер государственного регулирования.

Для осуществления анализа состояния региональных ипотечно-строительных рынков целесообразно разработать унифицированную систему показателей, позволяющую количественно и качественно оценить состояние рассматриваемого комплекса на региональном уровне:

- совокупный объём выданных ипотечных кредитов за определенный временной период, объём ипотечных кредитов на душу населения, годовой темп прироста объёма выданных ипотечных кредитов;
- введенная в эксплуатацию общая площадь жилых домов, ввод жилья на душу населения, соотношение объёма ввода жилья к существующему жилищному фонду;
- уровень доступности жилья (отношение средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья к среднемесячному душевому доходу);
- удельный вес ипотеки в совокупном объёме совершаемых сделок (отношение количества сделок с использованием ипотечного кредита к общему количеству сделок купли-продажи жилья на первичном и вторичном рынках).

На основе анализа структуры источников финансирования жилищного строительства и поведения ключевых агентов рынка (компаний-застройщиков, банковских организаций, населения, государственного сектора) были выделены доминирующие модели финансирования ипотечного строительства (табл. 2).

Ростовскую область по моделям финансирования ипотечного строительства можно отнести к бюджетно-ипотечной модели (смешанной модели). Российский регион демонстрирует достаточно высокую активность при реализации государственных ипотечных программ, которые выступают основным катализатором покупательского спроса на первичном рынке жилой недвижимости. При этом сохраняется значительная зависимость от государственной поддержки в части субсидирования процентных ставок и развития объектов инфраструктуры.

Для оценки состояния региональных ипотечно-строительных рынков в контексте модельного подхода был проведен сравнительный анализ, исходя из приведенных выше критериев (табл. 3).

Рыночная модель финансирования ипотечного строительства демонстрирует наибольшую эффективность в условиях функционирования рыночной экономики, обеспечивая крайне высокий объём ввода жилой недвижимости, её относительную доступность для населения с высокими денежными доходами. Смешанная модель, характерная для Ростовской области, выступает на данный момент наиболее сбалансированной и социально-ориентированной, потому что позволяет поддерживать устойчивый покупательский спрос и объём коммерческого предложения, однако обуславливает появление системных рисков, связанных с возможным уменьшением бюджетных расходов на ипотечные субсидии и повышением ипотечной задолженности среди населения. Модель финансирования с доминированием долевого строительства является наименее эффективной среди рассматриваемых моделей, так как она не обеспечивает устойчивость инвестиционно-строительного комплекса, защищенность потребителей и уровень доступности жилой недвижимости. Бюджетно-субсидируемая модель существует вне рамок рыночных отношений, поэтому уровень её эффективности взаимосвязан с качеством выполнения государственных заданий по расселению населения и предоставлению жилой недвижимости отдельным категориям граждан.

4. Систематизация направлений развития регионального рынка ипотечной недвижимости: совершенствование институциональной среды, оптимизация финансовых потоков, стимулирование предложения на рынке жилой недвижимости, повышение доступности ипотечных продуктов

Систематизация направлений развития регионального рынка ипотечной недвижимости является научной новизной данного исследования. В отличие от существующих академических исследований [15, 16], где внимание акцентировано на отдельных инструментах ипотечного строительства, предлагаемые направления роста и развития регионального рынка ипотечной недвижимости представляют собой целостную концепцию, базирующуюся на типологии региональных моделей финансирования:

1. Совершенствование институциональной среды регионального рынка ипотечной недвижимости:

- для банковско-ориентированных российских регионов необходимо развивать механизмы рефинансирования ипотечного строительства за счёт стимулирования выпуска ипотечных ценных бумаг региональными банками через создание пулов ипотечных активов, за счёт разработки региональных гарантийных фондов для обеспечения выпуска ипотечных ценных бумаг, а также усилить регуляторный надзор с помощью внедрения инструментов стресс-тестирования для исследования чувствительности заёмщиков к ценовым шокам на рынке жилой недвижимости, разработки макропруденциальных лимитов на объёмы банковского кредитования в зависимости от уровня долговой нагрузки населения российского региона;
- для бюджетно-ориентированных субъектов РФ целесообразно сформировать прозрачные правила предоставления бюджетных субсидий, разработать и интегрировать чёткие, измеримые и публичные критерии отбора заёмщиков для получения государственной поддержки, модельные региональные программы государственной поддержки, адаптируемых под специфику российского региона.

2. Оптимизация финансовых потоков на ипотечно-строительном рынке:

- при использовании операторской модели финансирования нужно развивать механизмы государственно-частного партнёрства, стимулировать вложения ресурсов от институциональных инвесторов за счёт предоставления им налоговых льгот;
- применимо для всех моделей финансирования необходимо интегрировать программы страхования ипотечных рисков, стимулировать развитие частного страхования ипотечных кредитов, сформировать региональные гарантийные фонды, предоставляющие поручительство по кредитам, разработать механизмы страхования процентного риска для заёмщиков.

3. Стимулирование предложения на рынке жилой недвижимости:

- развитие проектного финансирования для компаний-застройщиков посредством сокращения стоимости кредитных ресурсов для компаний-застройщиков через создание специализированных фондов рефинансирования, упрощения и ускорения процедур получения разрешительной документации для проектов, использующих проектное финансирование;

– формирование благоприятных условий для практической реализации инфраструктурных ипотечных сертификатов с помощью интеграции механизма инфраструктурных ипотечных сертификатов в региональные программы развития, формирования ликвидного рынка для обращения ипотечных сертификатов с участием государства.

4. Повышение доступности ипотечных продуктов в инвестиционно-строительном комплексе:

– дифференциация программ государственной поддержки для различных социально-демографических групп населения, например, введение для молодых семей и педагогических работников льготных ипотечных ставок с постепенным повышением по мере роста их денежного дохода, для работников бюджетной сферы условий частичного списания ипотечной задолженности после отработки конкретного временного периода в моногородах, для пенсионеров схем понижения ипотечного платежа за счёт частичной продажи жилой недвижимости банковской организации с правом пожизненной ренты;

– развитие арендных моделей финансирования жилой недвижимости с правом её последующего выкупа посредством разработки стимулов для частных и институциональных инвесторов для строительства либо приобретения жилой недвижимости с целью её последующей сдачи в аренду, исходя из принципов ускоренной амортизации, использования налоговых каникул.

Выводы

Организационные предпосылки развития регионального ипотечного механизма строительства создают нормативные условия, а экономические предпосылки – формируют материальную основу для их практической реализации. Эффективная модель ипотечного кредитования на региональном уровне возможна при сбалансированном развитии организационно-экономических предпосылок.

Проведенный сравнительный анализ моделей финансирования позволяет прийти к выводу о том, что в России сформировалась полимодельная система в сегменте жилищного строительства, где доминирующая модель обусловлена организационно-экономическим потенциалом российского региона. Модель финансирования, применяемая в настоящее время в Ростовской области, представляет собой перспективный инструмент для субъектов РФ, находящихся на среднем уровне экономического развития, но имеющих достаточным административным потенциалом для практической реализации комплексных проектов через призму государственно-частного партнёрства.

Анализ состояния региональных ипотечно-строительных рынков подтверждает гипотезу о том, что существует структурная неоднородность моделей ипотечного строительства на региональном уровне. Стратегия развития региональных механизмов ипотечного кредитования должна быть дифференцирована, в частности, для регионов с ипотечно-коммерческой моделью целесообразно сфокусироваться на макропруденциальном регулировании, а для бюджетно-ипотечных субъектов РФ – на оптимизации мер государственной поддержки.

Предложенная систематизация направлений развития регионального механизма ипотечного кредитования представляет собой отдельную взаимосвязанную систему мер. Совершенствование институциональной среды создаёт основу для оптимизации финансовых потоков. В свою очередь, указанные направления создают необходимые условия для эффективного стимулирования коммерческого предложения и разработки адресных продуктов жилищного строительства.

Литература

1. Куровский С.В., Мишин Д.А., Дорошенко И.А., Петрушин А.В. Алгоритм выбора источников финансирования организационных процессов в управлении проектами // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Естественные и технические науки. 2023. № 9. С. 101-107. DOI: 10.37882/2223-2982.2023.09.17 EDN: LGIBVU.
2. Куровский С.В., Соснин Д.А., Шевчук Н.И. Анализ влияния мер государственного регулирования на рынок первичной недвижимости в Российской Федерации // Экономика строительства. 2023. № 7. С. 19-24. EDN: NNTYMM.
3. Лисовская И.В., Андреева А.С., Соловьева Н.С. «Наша задача – завлечь как можно больше молодежи просто для того, чтобы занять ее время»: модели развития ниш агентности субъектов молодежной политики в регионах Северо-Запада России // Мониторинг общественного мнения: экономические и социальные перемены. 2025. № 1 (185). С. 83-106. DOI: 10.14515/monitoring.2025.1.2532 EDN: RWFIIB.
4. В Счетной палате рассказали о развитии самых депрессивных регионов РФ. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gazeta.ru/social/news/2025/07/29/26370980.shtml> (дата обращения: 28.09.2025).

5. Минфин: «Семейная ипотека» по ставке 6% на покупку квартиры в новостройке или строительство индивидуального жилого дома продлена до 2030 года. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/85515.html> (дата обращения: 28.09.2025).
6. Дальневосточная ипотека в 2025 году: условия, требования и особенности. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ingos.ru/company/blog/2025/dalnevostochnaya-ipoteka-2025-usloviya-stavka-regiony> (дата обращения: 28.09.2025).
7. Куровский С.В., Ковалёва А.А. Социально-экономическая сущность государственной поддержки рынка жилой недвижимости и её реализация на примере США, Германии и Сингапура // Финансовые рынки и банки. 2024. № 11. С. 80-87. EDN: JTTWCC.
8. Куровский С.В., Мишин Д.А., Шугаев М.О. Финансирование международных инвестиционных проектов в условиях новой экономической реальности // Экономика и предпринимательство. 2024. № 12 (173). С. 485-490. DOI: 10.34925/EIP.2024.173.12.085 EDN: LHMZMB.
9. Куровский С.В., Мишин Д.А., Гуткаева С.С. Теоретические аспекты государственной поддержки рынка недвижимости // Экономика и предпринимательство. 2024. № 12 (173). С. 421-427. DOI: 10.34925/EIP.2024.173.12.073 EDN: GGCYIT.
10. Остапенко Е.А. Влияние показателей качества человеческого потенциала на развитие региональной экономики // Управление. 2023. Т. 11. № 3. С. 51-60. DOI: 10.26425/2309-3633-2023-11-3-51-60 EDN: КОСРQT.
11. Илишаева Л.Ю. Оценка технико-экономического потенциала региона (на примере Ростовской области) // Финансовые рынки и банки. 2022. № 11. С. 138-143. EDN: VGVAQ.
12. Урунов А.А., Морозова И.М. Методология оценки качества экономического пространства региона // Регионоведение. 2024. Т. 32. № 1. С. 48-70. DOI: 10.15507/2413-1407.126.032.202401.048-070 EDN: KDZPJF.
13. Манаширов Э.С. Теоретические рамки плановой экономики и налогообложения: анализ эффекта на средний класс и оптимизация налоговых схем // Инновации и инвестиции. 2023. № 10. С. 272-276. EDN: ZCNLQV.
14. Шишкина К.А., Гроо А.В., Кашина Е.В. Оценка текущего состояния регионального рынка жилья в условиях перехода на проектное финансирование жилищного строительства // Фундаментальные исследования. 2021. № 3. С. 115-119. DOI: 10.17513/ft.42990 EDN: LHWEQB.
15. Астафьев С.А., Русановский В.А. Технологии финансирования строительных проектов в России и КНР: сравнительный анализ // Российско-китайские исследования. 2023. Т. 7. № 2. С. 169-180. DOI: 10.17150/2587-7445.2023.7(2).169-180 EDN: OGAIDY.
16. Трешевский Ю.И., Соболева А.А. Инструменты содействия развитию рынка жилищного строительства региона в условиях санкций: состояние и перспективы // Современная экономика: проблемы и решения. 2022. Т. 12. С. 30-42. DOI: 10.17308/meps/2078-9017/2022/12/30-42 EDN: APKJUY.