



Научная статья
УДК 332.85+336.77

5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика

<https://doi.org/10.29030/2309-2076-2026-19-3-154-165>

Ипотечное кредитование и комплексная политика обеспечения жильем населения России: проблемы и пути решения

Евгений Викторович Егоров

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Москва, Россия

✉ innovationeconomics@yandex.ru

Аннотация. Банковская ипотека – важная составляющая государственной жилищной политики РФ по повышению доступности и обеспеченности населения жильем. При этом страны Восточной Европы использовали строительные сберегательные кассы как эффективный массовый институт для перехода к банковской ипотеке, что доказано учеными РФ, но не внедрено в стране. Обосновано, что ипотечное жилищное кредитование, включая льготную ипотеку, не является универсальным инструментом решения жилищных проблем населения РФ. *Цель статьи* – обосновать комплексный дифференцированный подход к обеспечению жильем всех категорий домохозяйств с приоритетом средне- и низкодходных групп населения. Для семей со средними душевыми доходами предлагается ввести в правовое поле институт стройсберкасс и поощрять развитие кооперативов в жилищной сфере. Для улучшения жилищных условий домохозяйств с душевыми доходами ниже средних рекомендуется использовать продажу частных квартир в сочетании с льготной ипотекой, участие в жилищно-строительных кооперативах с господдержкой, развитие институциональной аренды жилья. Для малообеспеченных семей – развивать льготную аренду жилья и строительство муниципального жилья социального найма. Для расширения доступности жилья рекомендуется стимулировать эффективные технологии строительства и развитие некоммерческих строительных организаций.

Ключевые слова: банковская ипотека, жилищная политика, строительно-сберегательные кассы, льготная ипотека, жилищно-строительные кооперативы, институциональная аренда, социальный найм, бесплатная приватизация, льготная аренда

Для цитирования: *Егоров Е.В.* Ипотечное кредитование и комплексная политика обеспечения жильем населения России: проблемы и пути решения // Экономические системы. 2026. Том 19, № 3. С. 154–165. DOI 10.29030/2309-2076-2026-19-3-154-165.

Original article

Mortgage lending and a comprehensive housing policy for the Russian population: problems and solutions

Evgeny V. Egorov

Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russia

✉ innovationeconomics@yandex.ru

Abstract. Bank mortgages are an important component of the Russian Federation's state housing policy aimed at increasing housing affordability and availability. Meanwhile, Eastern European countries used construction savings banks as an effective mass institution for transitioning to bank mortgages, a practice proven by Russian researchers but not implemented in the country. It is argued that mortgage lending, including preferential mortgages, is not a universal solution to the housing needs of the Russian population. The article aims to substantiate a comprehensive, differentiated approach to providing housing to all categories of households, with priority given to middle- and low-income groups. For families with average per capita incomes, it is proposed to legally introduce the institution of construction savings banks and encourage the development of housing cooperatives. To improve housing conditions for households with below-average per capita incomes, it is recommended to combine the sale of private apartments with preferential mortgages, participation in state-supported housing cooperatives, and the development of institutional housing rentals. For low-income families, promote subsidized rental housing and the construction of municipal social housing. To increase housing affordability, it is recommended to encourage efficient construction technologies and the development of non-profit construction organizations.

Keywords: bank mortgage, housing policy, building savings banks, preferential mortgages, housing cooperatives, institutional leasing, social rent, free privatization, preferential rent

For citation: Egorov E.V. Mortgage lending and a comprehensive housing policy for the Russian population: problems and solutions. *Economic Systems*. 2026;19(3):154-165. (In Russ.). DOI 10.29030/2309-2076-2026-19-3-154-165.

Введение

В развивающейся рыночной экономике РФ обеспечение населения доступным и комфортным жильем осуществлялось на основе развития рынка жилья на основе массовой приватизации его публичного сектора и продажи нового жилья населению с использованием банковской рыночной ипотеки и льготных ипотечных программ, субсидируемых из государственного бюджета.

Однако в условиях мировых финансово-экономических кризисов, экономических санкций и роста инфляции рыночная ипотека становилась недоступной

большинству домохозяйств, а льготная банковская ипотека – высокочатратной для федерального бюджета. Радикальное сокращение публичного сектора жилья в РФ ограничивает возможности его выделения малообеспеченным семьям на основе социального найма. Незрелость альтернативных институтов обеспечения доступным жильем домохозяйств со средними и низкими душевыми доходами обуславливает актуальность комплексного анализа проблем жилищной политики в РФ с учетом зарубежного опыта, разработок российских ученых и предложений парламентариев.

Цель исследования – обосновать комплексный подход к современной жилищной политике социального государства в России на основе дифференциации форм удовлетворения спроса и потребностей различных по уровню доходов семей (домохозяйств) в обеспечении доступным жильем на рыночной и льготной основе.

Приоритетные задачи работы – анализ проблем и поиск путей обеспечения доступным жильем домохозяйств со средними и низкими доходами.

Основная часть

Одна из методологических основ работы – теория «трансплантации институтов» развитых экономик в постсоциалистических странах в период рыночных реформ путем формирования «промежуточных институтов». Применительно к становлению массового рынка ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) в РФ она разработана учеными ЦЭМИ РАН под руководством академика В.М. Полтеровича [1]. Методы исследования включают системный подход, междисциплинарные сопоставления, ретроспективный анализ, методы статистического анализа.

Исследование осуществлено на основе анализа проблем и эволюции организационно-экономических и финансовых форм обеспечения доступным жильем домохозяйств РФ, существенно различающихся по уровню доходов, в 1991–2025 гг. на базе данных из открытых источников. Рассмотрим ключевые проблемы и возможные решения с учетом опыта зарубежных стран.

1. Проблемы и пути становления массового ипотечного жилищного кредитования и альтернативных институтов

На основе сравнительного анализа опыта развитых экономик и стран Восточной Европы по использованию в жилищных реформах двух моделей – банковской ипотеки и строительных сберегательных касс (ССК) – в ЦЭМИ РАН обосновали вывод об эффективности внедрения на начальном этапе стройсберкасс с последующим переходом к банковской ипотеке [1].

В 1990-е годы фонды и эксперты США рекомендовали РФ и другим постсоциалистическим странам внедрять банковскую ипотеку без учета уровня развития их рыночных институтов. Россия и Польша последовали данным путем реформ, имевших невысокие результаты. Исследование двух методов становления рыночной ипотеки, проведенное О.Ю. Старковым в 54 странах, подтвердило эффективность внедрения модели ССК [2]. Чехия и Словакия на начальном этапе жилищных реформ ввели ССК, опираясь на опыт Германии и Австрии. Различия

в массовости развития ипотечных систем четырех стран видны при сравнении задолженности населения по жилищным кредитам в % ВВП к началу 2000-х гг.: Чехия – 20,0%, Словакия – 12,7, Польша – 2,6, Россия – 0,16% [1, с. 19].

Трудности массового внедрения банковского ИЖК в переходной период привели к развитию в регионах РФ альтернативных форм «взаимного финансирования»: жилищных (ЖК), жилищно-строительных (ЖСК) и жилищно-накопительных кооперативов (ЖНК) с конца 1990-х гг. В 2004 г. они включены в Жилищный кодекс РФ с принятием дополнительных федеральных законов. Однако их ограниченная поддержка регионами без субсидий из федерального бюджета, развитие льготной банковской ипотеки, нарушения строительных компаний не привели к массовому строительству доступного жилья для домохозяйств со средними душевыми доходами.

В 2002 г. в Государственную Думу РФ впервые был внесен законопроект «О строительных сберегательных кассах», подготовленный депутатом И.Д. Грачевым. Он обосновывал необходимость введения данного института в качестве долгосрочного инструмента расширения доступности населению жилья. Проект закона был отклонен депутатами, поддержавшими развитие банковской ипотечной модели [3]. Обновленный законопроект многократно вносился в Государственную Думу РФ представителями партии «Справедливая Россия» вплоть до 2026 г. с теми же результатами [4, 5, 6].

Оппонентами принятия данного закона являются представители финансового сектора, они получают крупные субсидии из федерального бюджета, компенсирующие выдачу банками льготных ипотечных кредитов населению. В стройсберкассах субсидии и льготы из госбюджета должны получать граждане – вкладчики. При этом в условиях повышения ключевой ставки Банка России в 2023–2025 гг. с потолком 21% выросли ставки коммерческих банков по инвестиционным и ипотечным кредитам, суммы бюджетных субсидий на компенсацию льготной банковской ипотеки. Это привело к недоступности рыночной ипотеки для 90% российских семей и сокращению масштабов льготной ипотеки с середины 2024 г. до настоящего времени. Инвестиционные кредиты стали малодоступны строительным компаниям, что ведет к ограничению ввода нового жилья и росту цен на него на первичном рынке.

В современных условиях законопроект о ССК привлекает новых сторонников не только среди населения, но и в строительном секторе, в том числе его руководителей в Правительстве РФ (М. Хуснуллин, И. Файзуллин) и представителей ритейлторского бизнеса страны [5, 7]. Необходимо отметить, что деятельность ССК позволяет обеспечить доступность нового жилья и улучшение жилищных условий домохозяйствам с высокими (8-й, 9-й децильных групп) и средними душевыми доходами (5-й – 7-й децильных групп) с кратно меньшими субсидиями из федерального бюджета по сравнению с льготной банковской ипотекой [1, с. 59–60; 6].

Действующей альтернативой ССК в обеспечении домохозяйств со средними доходами в РФ новым доступным жильем являются льготные банковские ипотечные программы с субсидированием из федерального бюджета низких

процентных ставок. Они включают семейную ипотеку – для семей с одним ребенком в возрасте до 6 лет, двумя несовершеннолетними детьми или одним ребенком с инвалидностью; ИТ-ипотеку, предоставляемую специалистам (в возрасте до 50 лет) аккредитованных профильных компаний; сельскую ипотеку, предоставляемую работникам, занятым в АПК, ветеринарии, социальной сфере и местном самоуправлении в селах, поселках и малых городах с населением до 30 тыс. чел.; военную ипотеку, предоставляемую военнослужащим и участникам СВО; Дальневосточную, арктическую и ипотеку в новых регионах страны, Курской и Белгородской областях. Последние предоставляются тем, кто живет и переезжает в Дальневосточный федеральный округ (ДФО), Арктическую зону и новые регионы РФ), кто потерял жилье в Курской и Белгородской областях [8].

Льготные ипотечные программы направлены на решение приоритетных демографических, кадровых и социально-экономических проблем высокотехнологичных отраслей, регионов страны и защитников Отечества. Бедные домохозяйства могут участвовать в государственных программах льготной ипотеки, например семейной или сельской. Однако банки могут отказать им в предоставлении ипотечного кредита, если платежи по его погашению превышают 50% дохода семьи.

2. Проблемы и перспективы улучшения жилищных условий домохозяйств с невысокими душевыми доходами

В России как социальном государстве должны быть обеспечены права на жилье и улучшение жилищных условий для всех слоев населения, включая домохозяйства с низкими душевыми доходами, которые не могут воспользоваться программами льготной ипотеки. Исходя из зарубежного опыта и отечественного законодательства, данным группам населения может быть предоставлено доступное наемное жилье, в том числе на основе социального найма [9, с. 151–153].

В 2014 г. был принят Федеральный закон № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования». Он предусматривает строительство в регионах страны публичных и частных наемных домов с последующей сдачей жилых помещений в аренду домохозяйствам на основе заключения срочных договоров некоммерческого и коммерческого найма [10].

При этом в результате масштабной программы приватизации жилья, строительства и продажи жилья населению в настоящее время около 87% домохозяйств в РФ живут в собственных жилых помещениях и домах. В конце 2024 г. примерно 13% российских домохозяйств проживали в арендном жилье, включая социальный найм. Данный показатель является крайне низким, не позволяет эффективно решать не только социальные, но и кадровые проблемы компаний, региональных рынков труда, проживания трудовых мигрантов и др. Например, доля домохозяйств (арендное жилье) в Италии составляет 20%, Канаде – 30, Великобритании – 31, США – 33% Франции – 37, Японии – 39, Германии – 55% [11, с. 16–17].

При этом большинство семей – арендаторов коммерческого жилья в РФ проживает в частном жилищном секторе, сдаваемом в аренду собственниками – физическими лицами. По данным АО «Эксперт РА», на конец 2024 г. лишь 2,5% семей из общего числа арендаторов жилья в РФ (включая социальный найм) снимало его у организаций на рыночных условиях. На долю институциональных инвесторов приходился 1 млн кв. м рынка арендного жилья [11, с. 19]. Это требует форсированного развития сектора институциональной аренды жилья в стране.

В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 г. поставлены задачи по улучшению жилищных условий населения, в том числе путем формирования рынка доступного арендного жилья [12]. Однако существует ряд барьеров развития данного сектора: длительная окупаемость инвестиций в строительство арендных многоквартирных домов (МКД) по сравнению с их проектным долевым строительством и ипотекой; конкуренция крупного частного рынка аренды жилья от физических лиц, часто без уплаты налогов (97% арендуемого жилья, по оценкам ДОМ.РФ). Их преодоление требует мер по легализации и повышению прозрачности последнего и введения государством ряда льгот для институциональных инвесторов, повышающих эффективность строительства и эксплуатации «доходных домов» [13; 11, с. 20]. 22 субъекта РФ уже ввели налоговые льготы по налогу на имущество организаций, управляющих арендными домами [13].

Лидером развития цивилизованного рынка институциональной аренды жилья в стране является ПАО «ДОМ.РФ», который более 10 лет осуществляет в разных регионах страны «строительство и эксплуатацию арендного жилья по программам коммерческой, корпоративной, студенческой и льготной аренды» [13]. Коммерческая аренда предусматривает выделение домохозяйствам квартир с отделкой, мебелью и бытовой техникой в арендных домах с высокой транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. Они включают семь действующих арендных домов в Москве и два дома в Воронеже и Екатеринбурге.

Корпоративная аренда дает возможность российским компаниям привлечь квалифицированные кадры с обеспечением их комфортным жильем вблизи от места работы на длительный срок. После окончания срока аренды (5–10 лет) дом или квартиры в нем могут быть выкуплены компанией или проживающими сотрудниками. ДОМ.РФ реализовал два проекта корпоративной аренды с фондом Сколково (Москва), ПАО «СИБУР Холдинг» (Тобольск) и осуществляет семь проектов с компаниями в ДФО. В области студенческой аренды ДОМ.РФ реализовал совместно с НИУ «Высшая школа экономики» проект арендного дома (Москва, 660 студентов), с Тамбовским государственным университетом имени Г.Р. Державина [13; 11, с. 21].

Проекты льготной аренды жилья осуществляются ДОМ.РФ совместно с органами власти субъектов РФ для улучшения жилищных условий работающих граждан с невысокими доходами (работники учреждений социальной сферы, науки и др.). При этом новый МКД передается в аренду дочерней организации субъекта РФ, получающей из регионального бюджета субсидию для снижения

ставки арендной платы (до 80%), затем по льготной ставке сдается в аренду домохозяйству. Пилотный проект льготной аренды МКД реализован в г. Воронеже [13]. Долгосрочным проектом ДОМ.РФ, Правительства РФ и регионов в сфере льготной аренды жилья является программа, реализуемая в 2023–2043 гг. в ДФО, с 2026 г. – в регионах Арктической зоны РФ, путем заселения более 10 тыс. квартир. Механизм финансирования арендной платы в первые 5 лет после заселения квартир включает: субсидии из федерального (1/3 ставки) и регионального (1/3 ставки) бюджетов, оплату жильцами-субарендаторами (1/3 ставки). В следующие 6 лет доля федеральной субсидии снижается до нуля при повышении доли жильцов до 2/3 ставки и сохранении региональной субсидии [13, 14].

Таким образом, развитие в РФ рынка институциональной аренды жилья населением на коммерческой и льготной основах – перспективное направление в строительстве и обеспечении жильем домохозяйств с душевыми доходами ниже средних. Корпоративный сектор экономики и развивающиеся регионы страны – источники перспективного спроса на арендное жилье для привлечения квалифицированных кадров в условиях новой индустриализации и импортозамещения зарубежных технологий, товаров и услуг. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 г. ставит задачу довести ежегодный объем строительства арендного жилья до 5 млн кв. м. При этом опыт стран Восточной Европы показывает, что доля населения, проживающего в арендном секторе, может быть существенно выше, чем в РФ. По данным Евростата, в 2025 г. она составляла в Латвии 17,8%, Эстонии – 20,3, Чехии – 24,9, Словении – 25,8% [15].

3. Проблемы и возможности улучшения жилищных условий малообеспеченных домохозяйств

Наиболее сложной проблемой в РФ является обеспечение жильем малообеспеченных семей, имеющих душевые доходы ниже величины прожиточного минимума в регионе и жилищные условия, необходимые для постановки на учет в качестве нуждающихся в жилье. Механизмом обеспечения их прав на улучшение жилищных условий является институт социального найма государственного/муниципального жилья, согласно Жилищному кодексу РФ (главы 7, 8).

Однако в условиях массовой бесплатной приватизации государственного и муниципального жилого фонда в стране с 1991 г. до настоящего времени значительно сократились масштабы и доля публичного фонда жилья. Так, в 1990 г. в государственной собственности РСФСР находилось 67,0% общей площади жилья, в 2024 г. в государственной и муниципальной собственности осталось 5,3% [16; 17, с. 11]. Это означает значительное ограничение возможностей государства по улучшению жилищных условий бедных домохозяйств – очередников. Данный вывод подтверждает радикальное сокращение числа и доли российских семей, улучшавших жилищные условия в годы реформ, из числа очередников, состоявших на учете в органах местного самоуправления в качестве нуждающихся: 1990 г. – 1296 тыс. (14%), 2001 г. – 242 тыс. (5%), 2011 г. – 181 тыс. (6%), 2021 г. – 93 тыс. (4%), 2025 г. – 83 тыс. (5%). С 2014 г. их ежегодная доля составляет

4–5% [18]. Это означает, что расчетный срок улучшения жилищных условий очередников составляет более 20 лет, что не соответствует политике социального государства. За 1995–2025 гг. доля семей-очередников в общем числе российских семей значительно сократилась – с 15 до 4% в 2020 г. и до 3% в 2025 г. [18]. Эта динамика отражает не только снижение доли бедных семей в РФ, но и результаты использования частью очередников собственных накоплений для ускорения получения нового жилья. По данным Росстата, общая заселенная площадь, купленная семьями, состоящими на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, составила (млн кв. м): в 2020 г. – 2,43, 2021 г. – 2,35, 2022 г. – 2,29, 2023 г. – 2,17, 2024 г. – 2,00, 2025 г. – 1,83. В среднем за 2021–2025 гг. общая площадь жилья, купленная семьями – очередниками, в 2,4 раза превышает площадь, заселенную очередниками по договорам социального найма [18]. Данные показатели свидетельствуют о том, что социальный найм как институт улучшения жилищных условий малообеспеченных домохозяйств в РФ становится все менее доступным для них и требует совершенствования.

Прежде всего, целесообразно установить рациональный период ожидания для поставленных на жилищный учет бедных домохозяйств и, соответственно, увеличить объемы финансирования и строительства стандартных МКД по типовым проектам. В национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» (2006–2010) одной из задач являлось сокращение с 20 до 7 лет среднего периода ожидания получения жилья по социальному найму, эта задача актуальна и в настоящее время [16].

Однако коммерческим строительным компаниям невыгодно наращивать объемы возведения стандартных МКД в низком ценовом сегменте. Это требует в регионах РФ льготного выделения земли под застройку, установления льготного налога на имущество организаций, использования модульного домостроения, энергоэффективных технологий и других мер по снижению себестоимости строительства для повышения маржинальности инвестиций.

Кроме того, целесообразно развитие некоммерческих жилищно-строительных организаций в субъектах РФ, деятельность которых направлена на строительство социальных объектов, а не на извлечение прибыли, в том числе – жилищно-строительных кооперативов, действовавших в 2025 г. только в 16 субъектах РФ [19]. В Москве сегодня работают автономные некоммерческие организации (АНО), занимающиеся кроме строительно-монтажных работ развитием городской среды и другими видами профильных работ (АНО «Москоллекторстройтрест», АНО «Мослифтстройтрест»).

Однако строительство МКД для обеспечения очередников жильем социального найма в условиях бесплатной приватизации квартир их нанимателями не обеспечивает воспроизводства публичного жилого фонда с рациональным периодом ожидания в очереди. Бесплатная приватизация жилья в МКД социального найма в РФ продлевалась неоднократно, пока в 2017 г. не был принят Федеральный закон № 14-ФЗ, по которому она стала бессрочной [20].

В этих условиях для компенсации сокращения строительства и выделения жилья малообеспеченным семьям по социальному найму необходимо наращивание масштабов льготного арендного сектора жилья по апробированным моделям ПАО ДОМ.РФ с субсидиями из федерального и региональных бюджетов в субъектах РФ. Важным стимулом для строительных организаций, строящих МКД для продажи квартир домохозяйствам со средними доходами, может стать заключение договора с региональными органами власти о выделении в каждом доме 10% квартир очередникам на основе льготной аренды в обмен на строительство дополнительного числа МКД с предоставлением земельных участков в районах с развитой инфраструктурой.

Заключение

Проведенный анализ показал, что для реализации эффективной и справедливой жилищной политики в РФ как социальном государстве необходим комплексный подход к обеспечению доступным и комфортным жильем всех категорий семей (домохозяйств) на основе дифференцированного подхода к различным по уровню среднедушевых доходов социальных групп.

1. Домохозяйства с наиболее высокими доходами могут покупать элитное жилье на рыночных условиях, не нуждаясь в банковской коммерческой ипотеке. Высокодоходные семьи для покупки жилья могут использовать собственные финансовые активы и коммерческую ипотеку.

2. Для расширения обеспеченности новым жильем домохозяйств со средними доходами и снижения нагрузки на федеральный бюджет по выплате субсидий на льготную ипотеку предлагается использовать менее затратный институт стройсберкасс, апробированный в странах Восточной Европы, с принятием профильного федерального закона. ССК органично интегрируются с банковской ипотекой. Жилищные, жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы должны развиваться при улучшении законодательной и финансовой поддержки на федеральном и региональном уровнях власти.

3. Для обеспечения доступным жильем семей с доходами ниже средних целесообразно использовать продажу собственных квартир в сочетании с льготной ипотекой; участие в жилищно-строительных кооперативах с господдержкой; коммерческую, корпоративную и льготную аренду жилья по программам ДОМ.РФ.

4. Для улучшения жилищных условий малообеспеченных семей-очередников необходимо увеличить масштабы строительства муниципальных МКД со снижением их себестоимости путем внедрения эффективных технологий, привлечения некоммерческих застройщиков, стимулирования строительных компаний к выделению доли квартир в новых МКД для очередников. Также необходимо расширять строительство МКД с льготной арендой квартир по моделям ДОМ.РФ.

Список источников

1. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Создание массовой ипотеки в России: проблема трансплантации: научные доклады No R2–2005. Санкт-Петербург : НИИ менеджмента СПбГУ, 2005. 68 с.
2. Старков О.Ю. Эволюция и трансплантация институтов рынка ипотечного кредита // Экономика и математические методы. 2004. № 40 (3). С. 33–50.
3. Иван Грачев: Закон о стройсберкассах рассчитан на 30 лет // ГАЗЕТА. СПб. URL: <https://gazeta.spb.ru/25080-0/?ysclid=msev1lhds366264277> (дата обращения: 18.06.2026).
4. Оксана Дмитриева: борьба за закон о стройсберкассах идет больше 10 лет // Справедливая Россия. URL: <https://spravedlivo.ru/5829510?ysclid=mserg1mirc164616987> (дата обращения: 18.06.2026).
5. «Набиуллина всегда была против»: в России готовят альтернативу ипотеке – со ставкой в 4–6% годовых // БИЗНЕС Online. URL: <https://www.business-gazeta.ru/article/633524> (дата обращения: 28.06.2026).
6. Комитет Госдумы по финрынку рекомендовал отклонить законопроект о стройкассах // БИЗНЕС Online. URL: <https://www.business-gazeta.ru/news/706357> (дата обращения: 30.06.2026).
7. Небывалый перекосяк в ипотеке: как правительство и ЦБ ищут решения для накопившихся проблем на рынке жилья // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2025/11/26/ipoteku-perekosilo.html> (дата обращения: 30.07.2026).
8. Ипотека в 2026 году: обзор программ и условий // Яндекс Недвижимость. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/ipoteka-v-2026-godu/> (дата обращения: 30.06.2026).
9. Егоров Е.В. Экономика и развитие социальной сферы : учебное пособие. Москва : МАКС Пресс, 2023.
10. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования: Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (последняя ред.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165811/?ysclid=mshtwtwqfil53487897 (дата обращения: 30.06.2026).
11. Комплексное исследование рынков жилой недвижимости, инфраструктуры и механизмов финансирования. Москва: Эксперт РА, 2025. 82 с.
12. Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года: распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р. URL: <https://www.zakonrf.info/rasporiazhenie-pravitelstvo-rf-3268-r-31102022/?ysclid=msjgld4jr987280423> (дата обращения: 30.06.2026).
13. Арендное жилье от ДОМ.РФ // ПАО «ДОМ.РФ». URL: <https://аренда.дом.рф/about/> (дата обращения: 30.06.2026).
14. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 308: постановление Правительства РФ от 22.03.2024 № 362. URL: <https://дом.рф/upload/documents/pp-o-predostavlenii-subsidiy-N362-ot-22-03-2024.pdf> (дата обращения: 29.06.2026).
15. Full Ranking: European Tenancy Rates, 2025. Eurostat ilc_lvho02. URL: <https://www.mappr.co/tenancy-rates-europe/> (дата обращения: 30.06.2026).
16. Косарева Н.Б. Государственная жилищная политика в России в 1991–2008 годах. URL: <https://ru-90.ru/node/1172?ysclid=msp5c6y3gb571704022> (дата обращения: 28.06.2026).

17. Жилищное хозяйство в России. 2025: Стат. сб. Москва : Росстат, 2025. 53 с.
18. Предоставление жилых помещений // Жилищные условия. Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya (дата обращения: 28.06.2026).
19. Жилой рынок в оценках Росстата. Ч. I // Бизнес ФМ. URL: <https://www.bfm.ru/news/614708> (дата обращения: 30.06.2026).
20. О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 22.02.2017 № 14-ФЗ. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213150&dst=100001#gEWE8SVYPKbCCr5r> (дата обращения: 30.06.2026).

References

1. Polterovich V.M., Starkov O.Yu. Creating Mass Mortgage Lending in Russia: The Problem of Transplantation: Research Papers No. R2–2005. St. Petersburg : Research Institute of Management, St. Petersburg State University, 2005. 68 p. (In Russ.).
2. Starkov O.Yu. Evolution and Transplantation of Mortgage Credit Market Institutions. *Ekonomika i matematicheskiye metody = Economics and Mathematical Methods*. 2004;(40(3)):33–50. (In Russ.).
3. Ivan Grachev: The law on construction savings banks is designed for 30 years. GAZETA.SPB. URL: <https://gazeta.spb.ru/25080-0/?ysclid=msev1lhds366264277>. (In Russ.).
4. Oksana Dmitrieva: the fight for a law on construction savings banks has been going on for more than 10 years. Spravedlivaya Rossiya. URL: <https://spravedlivo.ru/5829510?ysclid=mse rg1mir164616987>. (In Russ.).
5. «Nabiullina has always been against it»: Russia is preparing an alternative to mortgages – with an interest rate of 4–6% per annum. BUSINESS Online. URL: <https://www.business-gazeta.ru/article/633524>. (In Russ.).
6. The State Duma Committee on the Financial Market recommended rejecting the bill on construction savings accounts. BUSINESS Online. URL: <https://www.business-gazeta.ru/news/706357>. (In Russ.).
7. An unprecedented imbalance in mortgages: how the government and the Central Bank are seeking solutions to the accumulated problems in the housing market. Rossiyskaya Gazeta. URL: <https://rg.ru/2025/11/26/ipoteku-perekosilo.html>. (In Russ.).
8. Mortgage in 2026: an overview of programs and conditions. Yandex Real Estate. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/ipoteka-v-2026-godu/>. (In Russ.).
9. Egorov E.V. Economics and the Development of the Social Sphere: a textbook. Moscow : MAK Press, 2023. (In Russ.).
10. On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation Regarding the Legislative Regulation of Relations Concerning the Lease of Residential Premises in the Social Housing Fund: Federal Law No. 217-FZ dated July 21, 2014 (latest edition). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165811/?ysclid=mshvtwqfil153487897. (In Russ.).
11. Comprehensive study of residential real estate markets, infrastructure, and financing mechanisms. Moscow: Expert RA, 2025. 82 p. (In Russ.).
12. On the approval of the Strategy for the Development of the Construction Industry and Housing and Communal Services of the Russian Federation for the period up to 2030, with a forecast up to 2035: Decree of the Government of the Russian Federation No. 3268-r dated October 31, 2022. URL: <https://www.zakonrf.info/rasporiazhenie-pravitelstvo-rf-3268-r-31102022/?ysclid=msjgld4jr987280423>. (In Russ.).

13. Rental housing from DOM.RF PJSC DOM.RF. URL: <https://rental.dom.rf/about/>. (In Russ.).
14. On amendments to the Decree of the Government of the Russian Federation dated April 15, 2014 No. 308: Decree of the Government of the Russian Federation dated 03/22/2024 No. 362. URL: <https://дом.рф/upload/documents/pp-o-predostavlenii-subsidiy-N362-ot-22-03-2024.pdf>. (In Russ.).
15. Full Ranking: European Tenancy Rates, 2025. Eurostat ilc_lvho02. URL: <https://www.mappr.co/tenancy-rates-europe/>.
16. Kosareva N.B. State housing policy in Russia in 1991–2008. URL: <https://ru-90.ru/nod/e/1172?ysclid=msp5c6y3gb571704022>. (In Russ.).
17. Housing sector in Russia. 2025: Statistical collection. Moscow : Rosstat, 2025. 53 p. (In Russ.).
18. Provision of residential premises. Housing conditions. Rosstat. URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/zhilishhnye_usloviya.
19. Residential market in Rosstat estimates. Part I. Business FM. URL: <https://www.bfm.ru/news/614708>.
20. On invalidation of certain Provisions of Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law No. 14-FZ dated 22.02.2017. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=213150&dst=100001#gEWE8SVYPKbCCr5r>.

Информация об авторе / Information about the author

Евгений Викторович Егоров – доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры философии и методологии экономики экономического факультета, Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Москва, Россия, ORCID: 0000-0002-5931-2610, Scopus Author ID: 55983272000, innovationeconomics@yandex.ru.

Evgeny V. Egorov – doctor of economic sciences, professor, professor of the Department of philosophy and methodology of economics, faculty of economics, Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russia, ORCID: 0000-0002-5931-2610, Scopus Author ID: 55983272000, innovationeconomics@yandex.ru.

Конфликт интересов / Conflict of interests

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declare no relevant conflict of interests.

Статья поступила в редакцию 20.07.2026; одобрена после рецензирования 28.08.2026; принята к публикации 07.09.2026.

The article was submitted 20.07.2026; approved after reviewing 28.08.2026; accepted for publication 07.09.2026.