

Ноябрь
2025 года

Даниил Максименко,
Михаил Безбородов

ТР
ТРИМ
ЦЕНТР МЕЖОТРАСЛЕВОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ «ТРЕТИЙ РИМ»

ПРОГРАММЫ ЖИЛИЩНОЙ ПОДДЕРЖКИ

ПРОБЛЕМЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ПО ОПТИМИЗАЦИИ



ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ – НЕДОСТАТОЧНАЯ АДРЕСНОСТЬ И ДУБЛИРОВАНИЕ



>300 мер
федеральной
и региональной
поддержки

не решают проблему
обеспеченности жильем граждан,
а их администрирование приводит
к излишней бюрократической
нагрузке.

- Ипотечные льготные программы эффективны для населения, однако не решают демографические проблемы, затратны для государства.
- Неипотечные меры распространены слабо и по масштабам сильно уступают ипотеке:
 - Арендная программа ДОМ.РФ не удовлетворяет потенциальный спрос как по льготным, так и по коммерческим программам;
 - Институциональная аренда не развита и в текущих условиях невыгодна бизнесу;
 - Жилищный найм КРСТ (возможность выкупа за 1-10% стоимости) ограничен недостатком заинтересованности бизнеса и низкими лимитами федсредств.

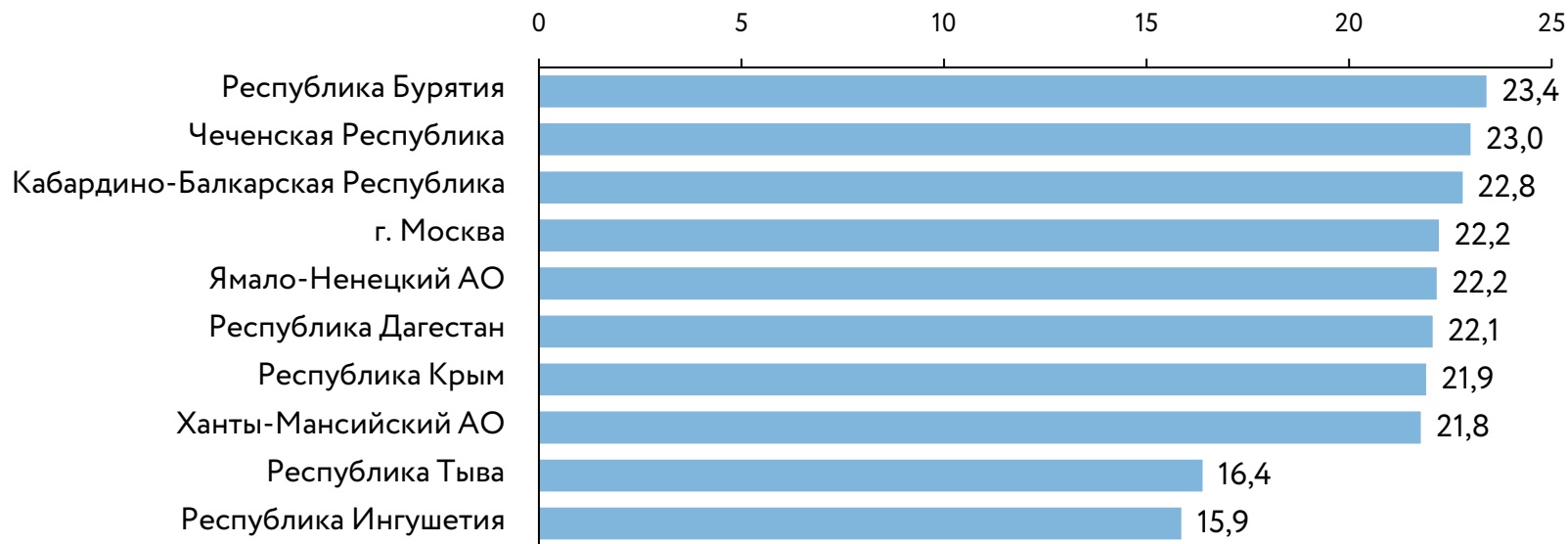
Возможные меры по развитию жилищных программ:

- **Адаптировать** лимиты семейной ипотеки и **ввести прогрессивную шкалу изменения ставки** в зависимости от **рождения новых детей** во время действия ипотеки;
- Масштабировать **практики арендного жилья** с государственной поддержкой;
- Подготовить программу **жилищного найма** в АЗРФ и на Крайнем Севере на основе опыта КРСТ;
- Развивать **инициативу единого оператора** программ жилищной поддержки для оптимизации бюджета

АКТИВНАЯ ГОСПОЛИТИКА ПРИВЕЛА К УЛУЧШЕНИЮ СИТУАЦИИ С ОБЕСПЕЧЕННОСТЬЮ

*Общей площадью не менее 33 кв. метров на человека к 2030 году и не менее 38 кв. метров к 2036 году

Наиболее отстающие регионы по площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя (кв. м в 2024 году)



Хотя средний уровень обеспеченности жильем по России составляет **29,4 кв. м (2024)**,
велик уровень региональных диспропорций

Источник: [Росстат](#)

С 2019 по 2024 гг. общая площадь жилых помещений в среднем на одного жителя **выросла на 12,6%**

26,1 м² → 29,4 м²

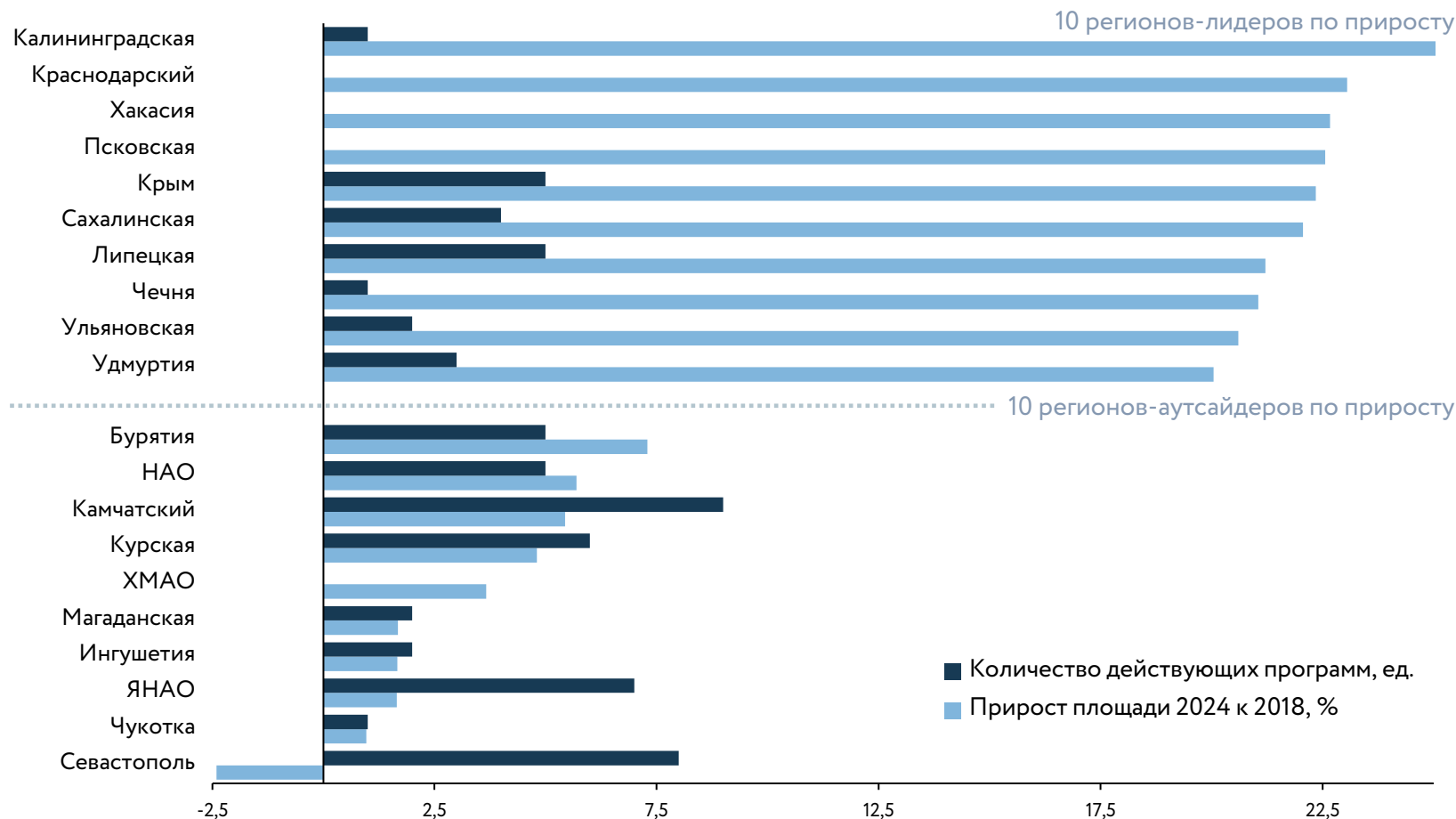
За аналогичный период до активной фазы реализации указанных мер (2014 по 2019 гг.) — на **10,1%**.

23,7 м² → 26,1 м²

Значительная поддержка государства позволила увеличить темп улучшения обеспеченности жильем населения на **2,4 п.п.**, что представляется **недостаточным**.

ПРОБЛЕМНА МНОГОУРОВНЕВАЯ СИСТЕМА ПРОГРАММ С ЗАДВОЕНИЕМ ЭЛЕМЕНТОВ

Соотношение прироста обеспеченности жильем и количества региональных программ поддержки



Источник: Росстат, ДОМ.РФ, расчеты ТРИМ

Реализуется

>300 мер поддержки

федерального (23) и регионального (~300) уровней (см. Приложение).

Специфика программ напрямую зависит от региональных особенностей.

- Корреляция между количеством программ и динамикой роста обеспеченности в регионах не наблюдается.
- Невозможно оценить масштабы региональных программ из-за отсутствия данных.

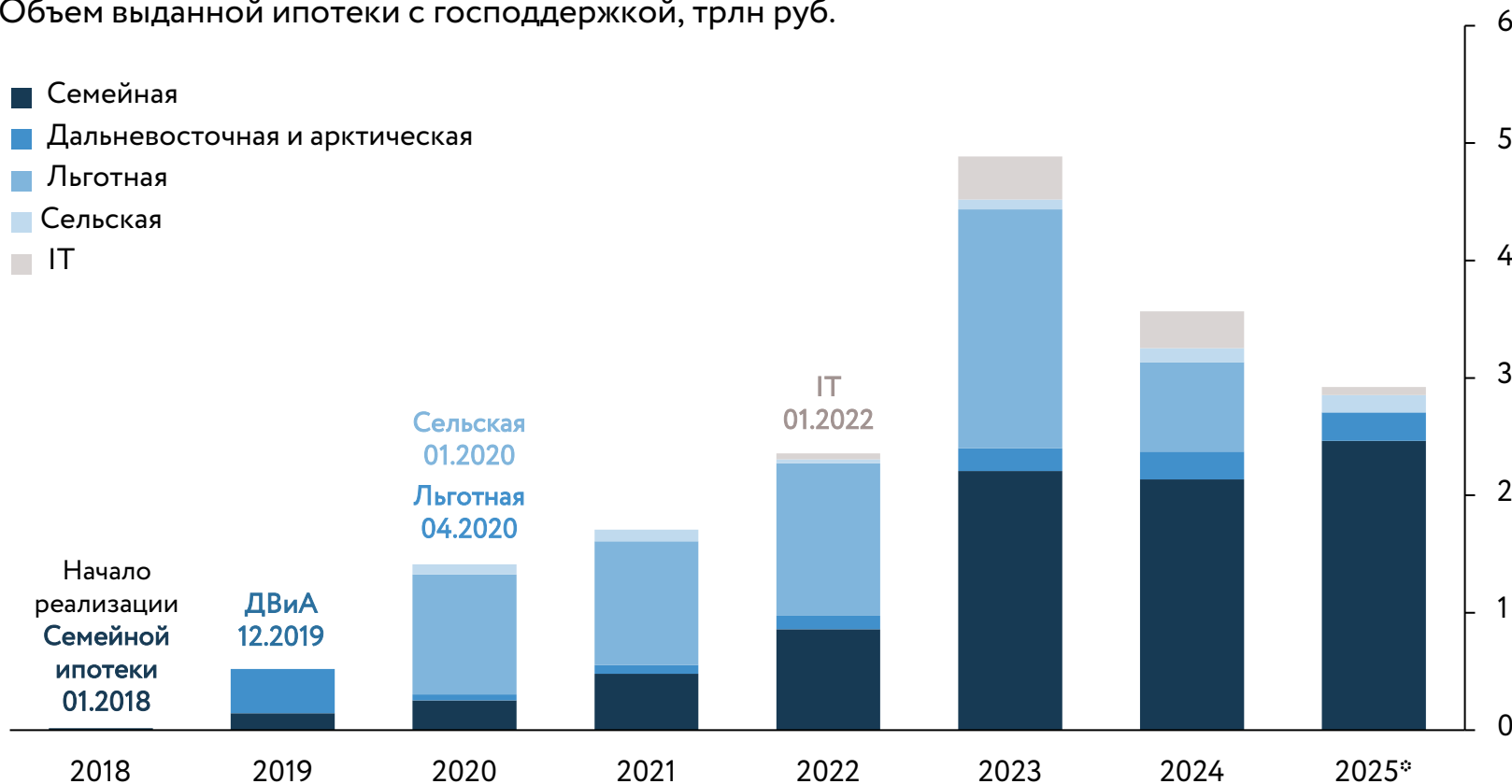
КОРПОРАТИВНЫЕ ПРОГРАММЫ ПОВТОРЯЮТ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ – СУЩЕСТВУЕТ ПОТЕНЦИАЛ К ИХ СИНЕРГИИ

	Фед. меры	Рег. меры	 НОРНИКЕЛЬ	 ГАЗПРОМ	 АЛРОСА	 ФОСАГРО	 ТРАНСНЕФТЬ	 РОСАТОМ	 ЭН+	 ПРОГРЕСС АГРО	 РЖД	Яндекс	 Ростех ПСБ
Льготный найм жилфонда (в т.ч. социальный)	✓	✓	✓				✓				✓		✓
Компенсация коммерческой аренды	✓*	✓					✓	✓			✓		
Обеспечение льготных условий ипотеки	✓	✓		✓	✓				✓	✓	✓		✓
Помощь с первоначальным взносом	✓*	✓	✓										
Компенсация процентов		✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓			
Целевой займ на покупку недвижимости			✓				✓					✓	
Целевые выплаты	✓	✓		✓							✓		
Продажа/передача собственного жилфонда	✓	✓	✓										
Покупка недвижимости для востребованных кадров					✓								

* В рамках программы повышения мобильности трудовых ресурсов

ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ЭФФЕКТИВНЫ, НО МОЖНО ПОВЫСИТЬ АДРЕСНОСТЬ И ИХ ВКЛАД В ДЕМОГРАФИЧЕСКУЮ СИТУАЦИЮ

Объем выданной ипотеки с господдержкой, трлн руб.



Источник: [Минфин России](#), [ДОМ.РФ](#)

* - прогноз по программам на основе общего прогноза [ДОМ.РФ](#)

За период 2020-2025 гг. в рамках механизма льготных ипотек:

>3,7 млн квартир/домов
построено/приобретено при помощи государственной поддержки
(37% от общего количества выданных ипотечных кредитов).

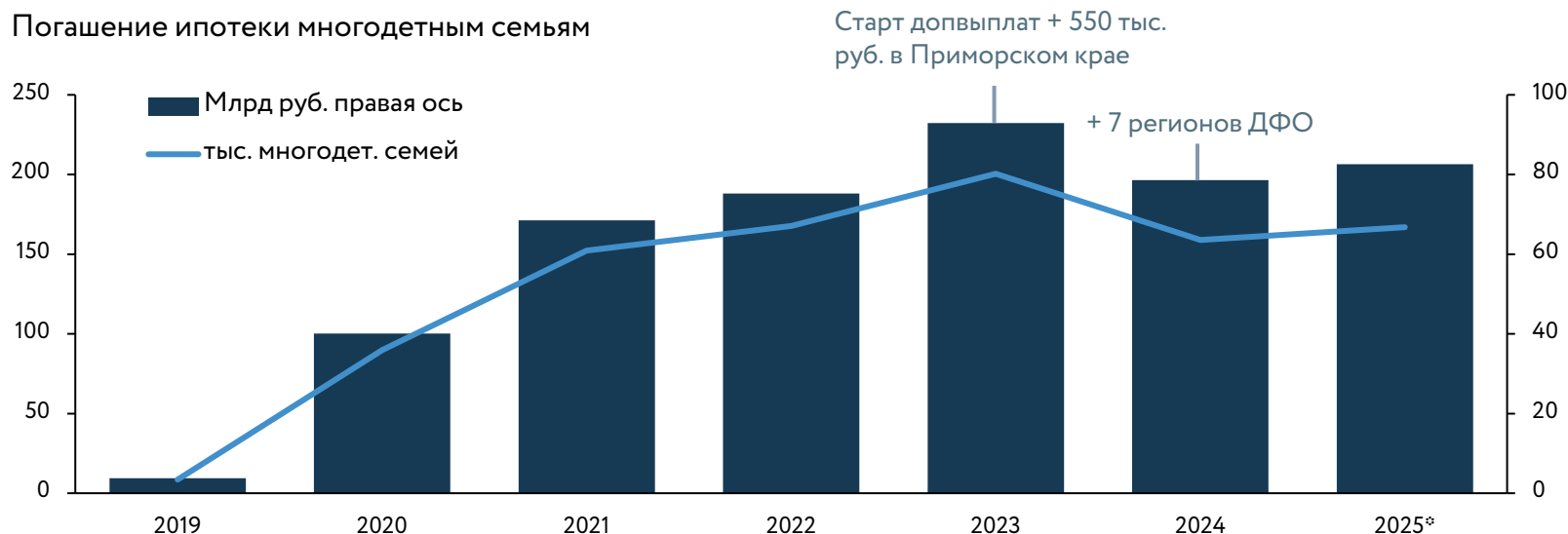
>16 трлн ₽

Составила поддержка — 51% от объема финансирования всех ипотечных кредитов.

- По итогам 2024 г. выдача ипотеки с господдержкой сократилась.
- Почти все снижение выдачи произошло во II полугодии после окончания «Льготной ипотеки», тогда как в I полугодии выдача была близка к уровню рекордного I полугодия 2023 г.
- Наибольшей популярностью пользовалась «Семейная ипотека» – по итогам 2024 г. На нее пришлось 60% всей выдачи ипотеки с господдержкой.

АДРЕСНОСТЬ ПОДДЕРЖКИ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ЗА СЧЕТ ЦЕЛЕВЫХ ВЫПЛАТ, НО **ИХ ЭФФЕКТ ОГРАНИЧЕН**

Погашение ипотеки многодетным семьям



Суммарный коэффициент рождаемости третьих и последующих детей, единиц

	2020	2021	2022	2023	2024	Прирост 2024/2022	Прирост 2022/2020	Δ
РФ	0,349	0,364	0,359	0,372	0,376	4,7%	2,9%	+1,8 п.п.
ДФО	0,440	0,450	0,448	0,460	0,464	3,6%	1,8%	+1,8 п.п.
Приморский край	0,299	0,313	0,325	0,342	0,360	10,8%	8,7%	+2,1 п.п.

Источник: [Минфин России](#), [Росстат](#)

>800 тыс. семей

получили по 450 тыс. руб. на погашение ипотеки (на третьего и последующего детей)

- С 2023 г. в Приморском крае, с 2024 г. в ряде других регионов в дополнение к 450 тыс. рублей федеральной поддержки многодетным семьям доступна региональная выплата до 550 тыс. рублей. Т.е. общая сумма поддержки может достигать 1 млн рублей.
- Прирост СКР третьих+ детей Приморского края за период действия меры составил 10,8%, за аналогичный период до ее введения прирост – 8,7%. Однако сопоставимый прирост зафиксирован и в ДФО и по РФ в целом, поэтому невозможно сделать вывод о значимом эффекте от указанной меры.

НАЙМ В РАМКАХ КРСТ – АДРЕСНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ ТЕРРИТОРИИ И ОТРАСЛИ. ОГРАНИЧЕНИЕ – ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ БИЗНЕСА И ДОРОГОВИЗНА ДЛЯ БЮДЖЕТА

Суть программы

Работник, отработав на сельской территории (в опорном населенном пункте) **5 лет**, может выкупить собственность по цене, не превышающей **10% от стоимости** жилья, а по истечении **10 лет** – за **1%**. Строительство жилья **софинансируется со стороны бизнеса** в объеме **не менее 20%** (за исключением жилья для социальных кадров).

Объемы и финансирование

~3,5 тыс. семей получили жилье по договору найма в 2020-2025 гг.

~239 тыс м² — площадь жилья

8,7 млрд ₹ — объем федерального финансирования

Для сравнения сельскую ипотеку получили **157,3 тыс. семей**, введено **10 млн кв. метров** жилья. Объем поддержки – **160,7 млрд. руб.**

Преимущества программы:

1. Сочетание **бюджетов всех уровней** и частного капитала.
2. Снижение финансовой **нагрузки на получателей** помощи в сравнении с льготной ипотекой (в т.ч. благодаря отсутствию первоначального взноса).
3. **Закрепление граждан** в сельской местности и в опорных населенных пунктах.
4. Строительство **нового жилищного фонда** с большим метражом.
5. **Кадровая поддержка** агробизнеса и обеспечение работниками для социальной сферы.
6. Снижение **теневой составляющей** в сравнении с другими льготными программами (жилье остается на балансе муниципалитета до оформления договора найма).

Недостатки:

1. **Большая стоимость** для бюджета при низком уровне процентной ставки, а также по сравнению с другими мерами поддержки в рамках КРСТ.
2. Сложности с привлечением **внебюджетного капитала**.
3. **Небольшие объемы** в сравнении с другими мерами.

ТЕМПЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ С ГОСУЧАСТИЕМ **НЕДОСТАТОЧНЫ**, ДЛЯ БИЗНЕСА РЫНОК НЕПРИВЛЕКАТЕЛЕН

Госпрограммы аренды

1. Доступное арендное жильё в ДФО

Программа льготной аренды – одна из ключевых для привлечения кадров в ФО, однако, ее масштабы не соответствуют потребностям Дальнего Востока в квалифицированных кадрах.

2. Арендные дома ДОМ.РФ

ДОМ.РФ реализует несколько групп проектов арендных домов:

- Коммерческая аренда;
- Льготная аренда (субсидирование ставки региональными средствами, прим. – Воронеж);
- Корпоративная аренда;
- Студенческая аренда.

3. Арендное жильё в республике Татарстан

Для работников ОЭЗ, промышленности и социальной сферы Татарстана реализована программа льготной аренды (один из примеров – аренда в Иннополисе).

В России до сих пор не развит сегмент институциональной аренды – когда жильё сдаёт не частный собственник, а профессиональная УК. Учитывая, что по итогам II кв. 2025 г. доходность арендного рынка составила **5,7%** в Москве, **6,2%** в Санкт-Петербурге и **6,1%** в остальных городах, бизнес может быть не заинтересован в развитии рынка аренды.

Сейчас только **13%** семей проживают в арендном жильё (**9%** на коммерческих условиях), однако, по опросу ВЦИОМ – **24%** респондентов рассматривают долгосрочную аренду как решение жилищного вопроса.

! В перспективе, арендное жильё может применяться для балансировки жилищного фонда, в том числе использоваться в качестве маневренного жилья, применяться для обеспечения мобильности работников промышленных предприятий (в первую очередь ОПК).

ОБЩИЙ СПРОС НА АРЕНДНЫЕ КВАРТИРЫ ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НА РЫНОЧНЫХ, И НА ЛЬГОТНЫХ УСЛОВИЯХ

ПРИМЕР: Потенциал спроса на программу Доступное арендное жильё в ДФО

~38 тыс. человек

потребность ДФО на замещение вакансий руководителей и специалистов высшего уровня квалификации в 2024 году

из них ~3 тыс. человек

составляет потребность сектора профессиональной, научной и технической деятельности

еще ~33 тыс. человек

потребность ДФО в квалифицированных работниках сельского хозяйства, строительства и промышленности

~71 тыс. человек — кадровая потребность

Текущая последовательность приоритетов программы льготной аренды в ДФО:

- Участники СВО
- Работники оборонных заводов из других регионов
- Работники, прибывшие по программе трудовой мобильности
- Молодежь (до 35 лет) из ДФО без своего жилья

При этом всего 11 550 арендных квартир профинансировано до 2043 года, причем в Приморье программа уже исчерпала лимиты

! Программа несет в том числе социальную функцию, ее периметр выходит за пределы обеспечения притока кадров

! По другим коммерческим и льготным программам арендного жилья ДОМ.РФ заполняемость близка к 100%

Всего **12 504** квартиры и **20** проектов функционируют в **9** регионах

ПРЕДЛОЖЕНИЯ



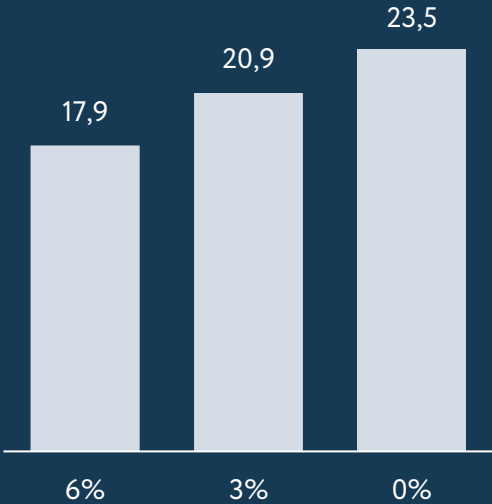
СНИЖЕНИЕ СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ В СЛУЧАЕ РОЖДЕНИЯ ПОСЛЕДУЮЩИХ ДЕТЕЙ ПОВЫСИТ ЭФФЕКТИВНОСТЬ И АДРЕСНОСТЬ

Материальная необеспеченность и стесненные жилищные условия – ключевые причины отложенных рождений детей*

Описание проблемы	Страна ежегодно недополучает 1,5 млн рождений из-за стесненных жилищных условий и высоких выплат по ипотеке. 13,7 млн семей в России хотели бы родить ребенка в ближайшие 5 лет (т.е. в среднем 2,7 млн рождений в год), однако фактически в 2024 году родилось 1,2 млн. Остальные семьи были вынуждены отложить рождение , причем одна из ключевых причин – «стесненность / отсутствие жилья»
Предлагаемое решение	Использовать прогрессивную шкалу ставки по семейной ипотеке в случае рождения второго и третьего ребенка с компенсацией (пересчитывать кредит по новым условиям)
Что изменится в результате реформы?	Снижение кредитной нагрузки на семьи с детьми до 5,6 млн рублей* – это рост располагаемых доходов семей с детьми. Максимальное количество семей, которые потенциально воспользуются мерой – 326 тыс. Это соответствует повышению рождаемости до 27% к уровню 2024 года**
Что может помешать реформе?	Бюджетные ограничения
Какие риски в случае реализации реформы?	Эффект на рождаемость может быть замечен только в долгосрочном горизонте . Вырастет нагрузка на бюджет при увеличении доли субсидированных ипотек – на 5-12% по отношению к текущим затратам
Как реформа должна быть оформлена?	Внесение изменений в: - Решение Минфина России от 11.03.2025 № 25-67381-01850-Р “О порядке предоставления субсидии АО “ДОМ.РФ” - Национальный проект “Семья”, государственную программу Российской Федерации “Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации”

*Социологический опрос российских семей, ДОМ.РФ и ВЦИОМ, 2024 год

Нагрузка на фэдбюджет при изменении ставки по ипотеке*, млн руб.

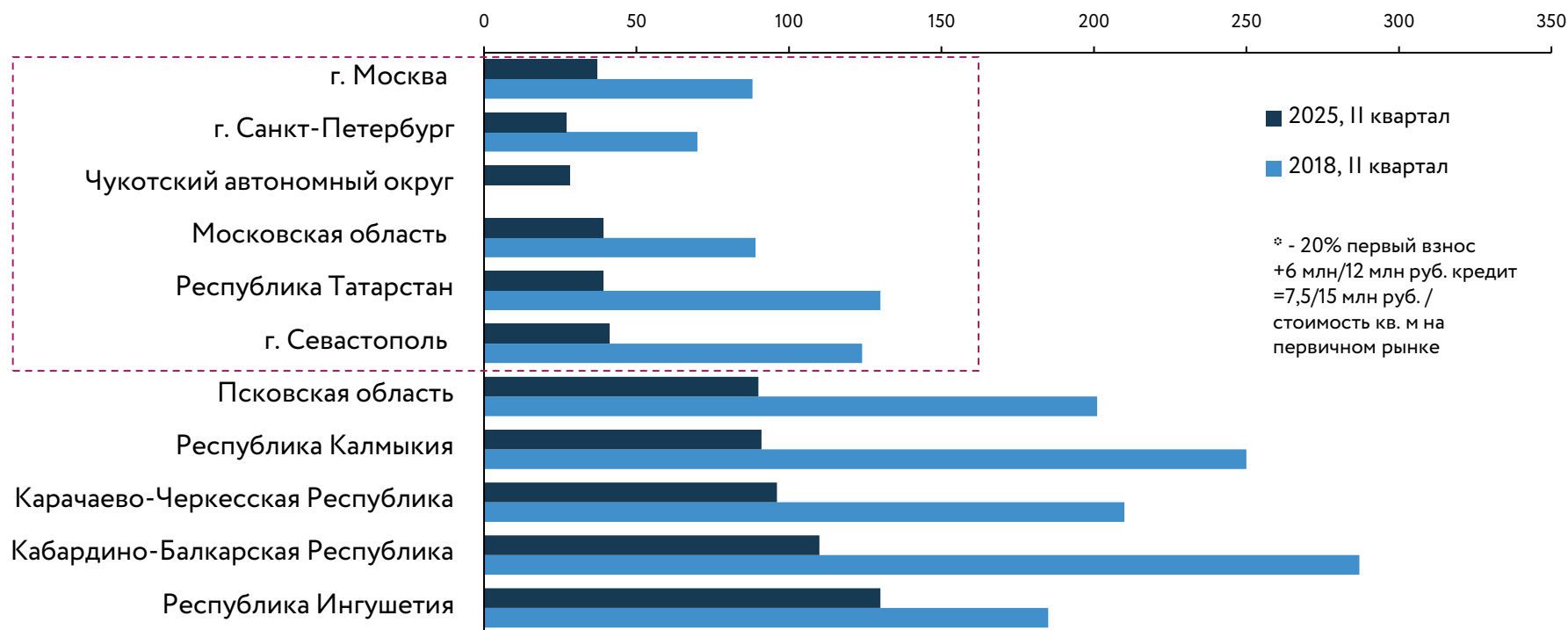


Дополнительная нагрузка на бюджет только в случае факта рождения ребенка.

* Здесь и далее для расчетов использованы: 7,5 млн рублей стоимость покупки жилья, из них 6 млн рублей – размер ипотечного кредитования, кредит на срок в 25 лет ([Обзор рынка ипотечного кредитования в 2024 году](#)). Ставка ЦБ РФ 17% + 2,5% ставка возмещения.
** Оценка на 1 год, без учета долгосрочной динамики.

РАСЧЕТ ЛИМИТА СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РЕГИОНА И ЧИСЛА ДЕТЕЙ В СЕМЬЕ ПОМОЖЕТ **СНИЗИТЬ СУЩЕСТВУЮЩЕЕ НЕРАВЕНСТВО**

Доступная площадь по семейной ипотеке в регионах России
(топ-5 по максимальной и минимальной стоимости кв. м + Москва), кв. м*



Источник: [Росстат](#), расчеты ТРИМ

В начале 2018 г. Правительство РФ запустило программу «Семейная ипотека». Лимиты программы 12 млн руб. для Москвы и 6 млн руб. для иных регионов действуют и в 2025 году.

Проблема:

Региональный дисбаланс.
В 30 регионах установленных лимитов **не хватает на покупку 54 метров** первичного жилья.
Потребность в метрах возрастает для семей с большим количеством детей.

Предлагается установить лимиты в зависимости от:

1. Стоимости кв. м в каждом регионе;
2. Количества детей в семье (в увязке с количеством кв. м, требуемых для семьи с 1,2,3 и т.д. детьми).

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ МЕРЫ **УСИЛИВАЮТ** АДРЕСНОСТЬ, ГИБКОСТЬ И СИНЕРГИЮ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ

Решаемая проблема

Ипотечные программы

- Использовать **прогрессивную шкалу ставки** по семейной ипотеке **в случае рождения второго и третьего ребенка с компенсацией** (пересчитывать кредит по новым условиям)
- **Установить лимиты** по объему ипотеки в зависимости от **стоимости кв. м в каждом регионе**, а также в зависимости от **количества детей в семье** (в увязке с объемом жилья, необходимым семье)

Низкая адресность программ, демографический эффект

Администрирование программ

- Развивать **инициативу единого оператора программ** жилищной поддержки, вовлекающей федеральные, региональные и корпоративные льготы

Дублирование мер поддержки на разных уровнях

Арендное жилье

- **Масштабировать практики арендного жилья** в опорных населенных пунктах с развитой промышленной базой и/или долгосрочными инфраструктурными проектами с государственной поддержкой

Обеспечение мобильности кадров (в т.ч. для ОПК), формирование маневренного резерва

Новые инициативы

- Подготовить **программу жилищного найма в АЗРФ и на Крайнем Севере** на основе опыта КРСТ

Закрепление кадров на территории, стимулирование рождаемости