

[https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29\(3\)-123-132](https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29(3)-123-132)

EDN: PWERBH



АНАЛИЗ ФАКТОРОВ ДОСТУПНОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СЕВАСТОПОЛЕ

© Целио С.В., 2026

Целио Светлана Васильевна, преподаватель кафедры, Севастопольский государственный университет, Севастополь, Россия;
eLibrary SPIN: 9984-7047; svetlana.k@mail.ru

Статья поступила: 29.10.2025, принята к печати: 15.07.2026

Оригинальная статья

Аннотация. В условиях роста процентных ставок и ускоренного удорожания жилья проблема доступности ипотечного кредитования приобретает особую актуальность. Для города Севастополя, где рынок недвижимости развивается под влиянием курортного и инвестиционного спроса, ограниченности земельных ресурсов и высокой миграционной активности, снижение доступности ипотеки становится фактором, сдерживающим социально-экономическое развитие региона. Цель исследования — выявить и количественно оценить факторы, влияющие на низкую доступность ипотечного кредитования в Севастополе в 2020–2024 гг. Информационная база сформирована на основе официальных данных статистики Росстата, Банка России, ДОМ.РФ, ЕМИСС и Росреестра. Для обеспечения полноты и достоверности анализа в работе использовались показатели, отражающие ключевые тенденции развития ипотечного рынка и уровня доходов населения. Методологический аппарат исследования включает сравнительный и структурно-динамический анализ, а также корреляционно-регрессионное моделирование. Для оценки доступности использован показатель долговой нагрузки (ПДН), отражающий соотношение среднемесячного ипотечного платежа и среднедушевого дохода населения. Установлено, что в 2020–2024 гг. средняя стоимость 1 м² жилья в Севастополе увеличилась более чем в 2 раза. Процентная ставка по ипотеке на новостройки выросла в 2,5 раза, в то время как доходы населения увеличились лишь на 64%. ПДН вырос с 49 до 133%, что свидетельствует об ухудшении доступности ипотеки. Регрессионная модель подтвердила определяющее влияние процентной ставки ($b = 4,44$; $R^2 = 0,996$). Полученные нами результаты указывают на ключевую роль процентной политики и ценовых факторов в снижении ипотечной доступности. Для стабилизации ситуации предлагается реализовать комплекс мер, включающих совершенствование льготных программ, развитие жилищного строительства и поддержку заемщиков с низкими и средними доходами. Эти меры позволят снизить долговую нагрузку и повысить устойчивость рынка жилья в регионе.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, доступность жилья, доходы населения, процентные ставки, цены на жилье, региональная экономика Севастополя, рынок недвижимости Севастополя, льготная ипотека, жилищная политика.

Классификация JEL: D14, G21, R21, R31.

Для цитирования: Целио С.В. (2026). Анализ факторов доступности ипотечного кредитования в Севастополе // Экономическая наука современной России. Т. 29. № 3. С. 123–132. [https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29\(3\)-123-132](https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29(3)-123-132). EDN: PWERBH

[https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29\(3\)-123-132](https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29(3)-123-132)

EDN: PWERBH



ANALYSIS OF THE FACTORS OF MORTGAGE LENDING AVAILABILITY IN SEVASTOPOL

© Tselio S.V., 2026

Svetlana V. Tselio, Lecturer of the Accounting, Sevastopol State University, Sevastopol, Russia;
eLibrary SPIN: 9984-7047; svetlana.k@mail.ru

Received: 29/10/2025, Accepted: 15/07/2026

Original article

Abstract. With rising interest rates and an accelerated rise in housing prices, the problem of mortgage lending availability is becoming particularly relevant. For the city of Sevastopol, where the real estate market is developing under the influence of resort and investment demand, limited land resources and high migration activity, a decrease in mortgage availability is becoming a factor constraining the socio-economic development of the region. The purpose of the study is to identify and quantify the factors influencing the low availability of mortgage loans in Sevastopol in 2020–2024. Materials and methods: the information base is based on the official statistics from Rosstat, the Bank of Russia, and DOM.RF, EMISS, and Rosreestr. To ensure the completeness and reliability of the analysis, the work used indicators reflecting key trends in the development of the mortgage market and the income level of the population. The methodological framework of the research includes comparative and structural-dynamic analysis, as well as correlation and regression modeling. To assess accessibility, the debt burden indicator (PD) was used, reflecting the ratio of the average monthly mortgage payment and the average per capita income of the population. Results. It was established that in 2020–2024 the average cost per 1 sq. m of housing in Sevastopol had more than doubled. The mortgage interest rate on new buildings increased 2.5 times, while household incomes increased by only 64%. The debt burden indicator increased from 49 to 133%, which indicates deterioration in mortgage availability. The regression model confirmed the determining influence of the interest rate ($b = 4,44$; $R^2 = 0,996$). Conclusions: the results indicate the key role of interest rate policy and price factors in reducing mortgage affordability. To stabilize the situation, it is proposed to implement a set of measures, including improving preferential programs, developing housing construction and supporting borrowers with low and medium incomes. These measures will help reduce the debt burden and increase the stability of the housing market in the region.

Keywords: mortgage lending, housing affordability, household incomes, interest rates, housing prices, regional economy of Sevastopol, Sevastopol real estate market, preferential mortgage, housing policy.

Classification JEL: D14, G21, R21, R31.

For reference: Tselio S.V. (2026). Analysis of factors of mortgage lending availability in Sevastopol. *Economics of Contemporary Russia*, 2026;29(3):123–132. (In Russ.) [https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29\(3\)-123-132](https://doi.org/10.33293/1609-1442-2026-29(3)-123-132). EDN: PWERBH

ВВЕДЕНИЕ

В современных социально-экономических условиях ипотечное кредитование является ключевым инструментом обеспечения населения жильем и одним из факторов развития строительной отрасли. Однако рост процентных ставок, ускоренное увеличение стоимости жилой недвижимости и замедление темпов роста реальных доходов населения существенно снижают доступность ипотечных продуктов (Шипилов, Дяева, 2021). Для города Севастополя, где рынок недвижимости формируется под влиянием курортной и инвестиционной активности (Гурбанова, Левинтан, 2025), ограниченности земельных ресурсов и сильных миграционных процессов, проблема доступности ипотечных кредитов стоит особенно остро и требует отдельного анализа.

За последние годы рынок ипотечного кредитования в России претерпел значительные изменения. Согласно данным Банка России, средневзвешенная ключевая ставка по ипотечным кредитам в 2020 г. составляла около 7,5%, а к концу 2024 г. увеличилась до 21–23%, что привело к значительному росту стоимости заемных средств¹. Средняя стоимость 1 м² жилья за этот период выросла с примерно 75 тыс. до 175 тыс. руб.², причем наиболее заметный рост наблюдался в южных регионах, включая Севастополь. Реальные доходы населения за указанный период практически не изменились, увеличившись лишь на 35–40% в номинальном выражении. Однако с учетом высокой инфляции это привело к снижению покупательной способности. В результате доля ипотечного платежа в среднем доходе домохозяйства превысила 45%, что свидетельствует о существенном снижении доступности жилья и усиливает социально-экономическую значимость рассматриваемой проблемы.

Проблема доступности ипотечного кредитования и ее региональных особенностей активно рассматривается в современной экономической литературе. Ряд исследователей (Булатова, Халикова, 2025; Ордынская, Черковец, Леонов, 2022; Бережных, 2024) отмечает, что при количественном росте объемов ипотеки сохраняется ограниченность ее доступности для значительной части населения, особенно в регионах с низкими доходами и высоким уровнем цен на жилье. Так, И.В. Мак-

симова и Н.А. Сошин (Максимова, Сошин, 2025) подчеркивают взаимосвязь ипотечного кредитования с экономическим развитием территорий, указывая на зависимость эффекта от уровня доходов и структуры занятости. В современных зарубежных исследованиях доступность жилья оценивается с учетом доходов, цен, ипотечных ставок и различий в долговой нагрузке домохозяйств (Wang et al., 2020; Licchetta, Dias Martins, Vašíček, 2025).

Региональные различия и факторы доступности подробно исследованы в работах О.В. Рабцевич и А.А. Уваровой (Рабцевич, Уварова, 2020), Т.С. Коростелевой и В.Е. Целина (Коростелева, Целин, 2022), а также К.В. Янкова, Н.Н. Ноздриной и М.М. Минченко (Янков, Ноздрин, Минченко, 2024), где выявлены значительные межрегиональные различия в уровне ипотечной нагрузки и эффективности мер государственной поддержки. М.А. Гильтман и соавторы (Гильтман и др., 2022) связывают рост цен на жилье с изменениями в занятости и заработной плате, что подтверждает необходимость комплексного анализа социально-экономических факторов.

Для Севастополя и Крыма отдельные исследования (Бежан, Ракитина, Шевчук, 2024; Шипилов, Дяева, 2021; Гурбанова, Левинтан, 2025; Носенко, 2025) показывают, что на рынке жилья доминируют факторы курортной и инвестиционной привлекательности, ограниченность земельных ресурсов и высокая миграционная активность. Эти особенности формируют повышенный спрос и рост цен, что напрямую влияет на доступность ипотеки.

Таким образом, можно сделать вывод, что, несмотря на большое число исследований, посвященных ипотечному рынку России, вопрос комплексного влияния доходов населения, стоимости жилья и процентных ставок на доступность ипотечного кредитования в Севастополе остается недостаточно изученным. Это определяет актуальность данного исследования.

Цель исследования — определить и проанализировать основные факторы, препятствующие развитию ипотечного кредитования в Севастополе, а также оценить влияние уровня доходов населения, стоимости жилья и процентных ставок на доступность жилья.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Для проведения количественной оценки факторов, влияющих на доступность ипотечного кредитования в городе Севастополе, были использованы официальные данные статистики Росстата, Банка России и ДОМ.РФ за период с 2020 по 2024 г. В качестве показателей были выбраны:

¹ Динамика цен на недвижимость с 2000 года. URL: https://samolet.ru/faq/voprosy-o-pokupke/dinamika-rynka-nedvizhimosti/?utm_referrer=https://www.google.com/ (дата обращения: 12.10.2025).

² Процентные ставки по кредитным и депозитным операциям кредитных организаций в рублях. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/1224/ (дата обращения: 12.10.2025).

- среднедушевые денежные доходы населения, тыс. руб.;
- средняя цена 1 м² жилья на первичном рынке, руб./м²;
- среднегодовая ставка по ипотечным кредитам на новостройки (рыночные предложения), % годовых.

Несмотря на многообразие факторов, потенциально влияющих на доступность ипотечного кредитования (уровень безработицы, сбережения населения, стоимость аренды, цены на вторичном рынке жилья и др.), в рамках настоящего исследования акцент сделан на трех ключевых показателях: уровне доходов населения, цене жилья на первичном рынке и процентной ставке по ипотеке.

Выбор указанных факторов обусловлен их непосредственным включением в механизм формирования ипотечного платежа и показателя долговой нагрузки (ПДН), который используется в работе в качестве интегрального показателя доступности ипотеки. Включение в модель дополнительных факторов (демографических характеристик, структуры занятости, миграции, инвестиционного спроса и др.) при использовании коротких временных рядов приводит к снижению устойчивости оценок и росту мультиколлинеарности. В связи с этим в рамках настоящего исследования сознательно выбран минимально достаточный набор факторов, оказывающих прямое и количественно измеримое влияние на показатель долговой нагрузки, что соответствует цели исследования и обеспечивает интерпретируемость результатов.

Информационная база: данные о доходах и ценах на жилье были получены по региону «город Севастополь» из базы ЕМИСС и Росреестра. Ставки по ипотеке были рассчитаны как среднегодовые значения по недельным публикациям Банка России и ДОМ.РФ (ряд «Новостройка»).

Методика расчета. Для оценки долговой нагрузки (ПДН) использовалась аннуитетная модель ипотечного кредита. Средняя сумма кредита определялась по формуле

$$S = p A_{\text{кв.м}} (1 - \text{ПВ}),$$

где p — средняя цена 1 м² жилья; $A_{\text{кв.м}} = 30 \text{ м}^2$ — средняя площадь приобретаемой квартиры; ПВ = 0,3 — доля первоначального взноса.

Ежемесячный платеж определялся по стандартной аннуитетной формуле

$$A = S \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1},$$

где $i = r/12$ — месячная ставка; r — среднегодовая процентная ставка; $n = 240$ — срок кредита (20 лет).

Показатель долговой нагрузки (ПДН) рассчитывался как:

$$\text{ПДН} = \left(\frac{A}{D} \right) 100\%,$$

где D — среднедушевой доход населения.

Эконометрическая модель. Для выявления влияния ключевых факторов на уровень долговой нагрузки построена линейная модель множественной регрессии:

$$\text{ПДН} = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \varepsilon,$$

где X_1 — среднедушевой доход; X_2 — средняя цена 1 м² жилья; X_3 — ставка по ипотеке; α — свободный член регрессионной модели; $\beta_1, \beta_2, \beta_3$ — коэффициенты регрессии, отражающие изменение ПДН при изменении соответствующего фактора на одну единицу; ε — случайная ошибка модели.

Расчет параметров выполнен методом наименьших квадратов (OLS). Проверена статистическая значимость коэффициентов по t -тесту Стьюдента (уровень $p < 0,05$), общая значимость модели — по F -критерию Фишера. Коэффициент детерминации ($R^2 = 0,999$) свидетельствует о высокой объясняющей способности модели.

Выбор корреляционно-регрессионного анализа и линейной модели множественной регрессии обусловлен задачей количественной оценки влияния отдельных факторов на уровень долговой нагрузки населения. Данный метод широко применяется в исследованиях доступности жилья и ипотечного кредитования, поскольку позволяет выявить направление и силу влияния факторов при ограниченном объеме наблюдений.

Альтернативные методы (факторный, дискриминантный анализ, сложные экономико-математические модели) требуют более протяженных временных рядов и большего числа наблюдений: данные в условиях региональной статистики по Севастополю за 2020–2024 гг. существенно ограничены. В этой связи использование линейной регрессионной модели является методологически оправданным и соответствует поставленной цели исследования.

Ограничение исследования. При интерпретации полученных результатов следует учитывать, что расчеты выполнены на основе годовых статистических данных за период 2020–2024 гг. Это обусловлено доступностью официальной региональной информации. Использование агрегированных годовых показателей позволяет выявить основные тенденции и ключевые взаимосвязи на рынке ипотечного кредитования города Севастополя, однако не отражает внутригодовой динамики от-

дельных параметров. В дальнейшем представляется целесообразным расширить информационную базу исследования за счет перехода к более детализированным временным рядам, что позволит уточнить оценки и увеличить аналитические возможности анализа.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

В 2020–2024 гг. в Севастополе наблюдалась устойчивая тенденция роста цен на жилье при сравнительно умеренном увеличении доходов населения. Среднедушевые денежные доходы выросли с 27,3 тыс. руб. в 2020 г. до 44,8 тыс. руб. в 2024 г., что соответствует приросту около 64% за пять лет. Несмотря на положительную динамику номинальных доходов, реальные располагаемые доходы увеличивались значительно медленнее из-за инфляционного давления и роста стоимости жилья.

Для анализа тенденций на рынке ипотечного кредитования Севастополя были сопоставлены данные о динамике доходов населения, цен на жилье на первичном и вторичном рынках, а также средневзвешенных ипотечных ставок за 2020–2024 гг. (табл. 1).

Приведенные данные показывают, что рост цен на жилье значительно опередил увеличение доходов населения. Средняя цена 1 м² на первичном рынке увеличилась с 76,2 тыс. руб. в 2020 г. до 164,9 тыс. руб. в 2024 г. (рост более чем в 2,2 раза). На вторичном рынке рост был несколько менее выраженным — с 80,9 тыс. руб. до 127,6 тыс. руб. (в 1,6 раза). Таким образом, темпы удорожания жилья значительно опередили рост доходов,

что объективно снизило доступность покупки недвижимости даже при использовании ипотечных инструментов.

Динамика доходов и цен на жилье представлена на рис. 1. Начиная с 2022 г. ценовая кривая демонстрирует ускоренный рост, что связано с повышением инвестиционного спроса, удорожанием строительных материалов и ограниченным предложением на рынке недвижимости.

По данным Банка России и ДОМ.РФ, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам на новостройки в анализируемый период выросла с 7,9% в 2020 г. до примерно 20,4% в 2024 г. Рост процентных ставок, особенно в 2022–2024 гг., стал ключевым фактором увеличения долговой нагрузки заемщиков. Для льготных программ ставки оставались на уровне 4,9–6,0%, однако их доля в общем объеме кредитов постепенно сокращалась.

В совокупности ускоренный рост цен на жилье и процентных ставок при ограниченном увеличении доходов населения привел к существенному снижению доступности ипотечного кредитования в Севастополе. Если в 2020 г. среднемесячный ипотечный платеж составлял около половины среднедушевого дохода, то к 2024 г. его величина достигла 133% (табл. 2). Это свидетельствует о формировании устойчивого дисбаланса между доходами населения и стоимостью жилья и подтверждает рост финансовых ограничений на жилищном рынке города.

Результаты расчета ПДН демонстрируют устойчивый рост ипотечной нагрузки на население Севастополя. В 2020 г. ПДН составлял около 49%, что уже превышало рекомендуемое значение (40%). К 2024 г. показатель увеличился более чем

Таблица 1. Динамика доходов населения, цен на жилье и ипотечных ставок в городе Севастополе (2020–2024 гг.)

Год	Среднедушевой денежный доход населения, руб.	Среднегодовая цена 1 м ² на первичном рынке жилья, руб./м ²	Среднегодовая цена 1 м ² на вторичном рынке жилья, руб./м ²	Среднегодовая ставка по ипотечным кредитам на новостройки (рыночные предложения), %
2020	27 267	76 249	80 965	7,91
2021	31 603	91 273	88 597	8,32
2022	35 679	131 542	102 340	12,37
2023	39 967	108 015	113 298	12,57
2024	44 818	164 909	127 634	20,35

Примечание. Показатели приведены в среднегодовом выражении. Ставка по ипотеке отражает среднегодовое значение рыночных ставок предложения банков по кредитам на новостройки в городе Севастополе по данным ДОМ.РФ и Банка России. Для периода 2024 г. использованы средние значения по открытым рыночным программам без учета льготных субсидированных ставок.

Составлено автором по данным официальной статистики и ДОМ.РФ (Город Севастополь в цифрах 2024: краткий стат. сб. Севастополь: Крымстат, 2025. 158 с.; Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 12.10.2025); Ипотека. Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. URL: <https://xn-d1aqf.xn-p1ai/analytics/mortgage/> (дата обращения: 12.10.2025); Социально-экономическое положение Южного федерального округа в 2024 году. URL: [https://61.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/juzhn_fo_4k-2024\(1\).pdf](https://61.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/juzhn_fo_4k-2024(1).pdf) (дата обращения: 12.10.2025); Цены, инфляция. URL: <https://82.rosstat.gov.ru/folder/27491> (дата обращения: 12.10.2025); Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/search?q=доходы+населения> (дата обращения: 12.10.2025)).

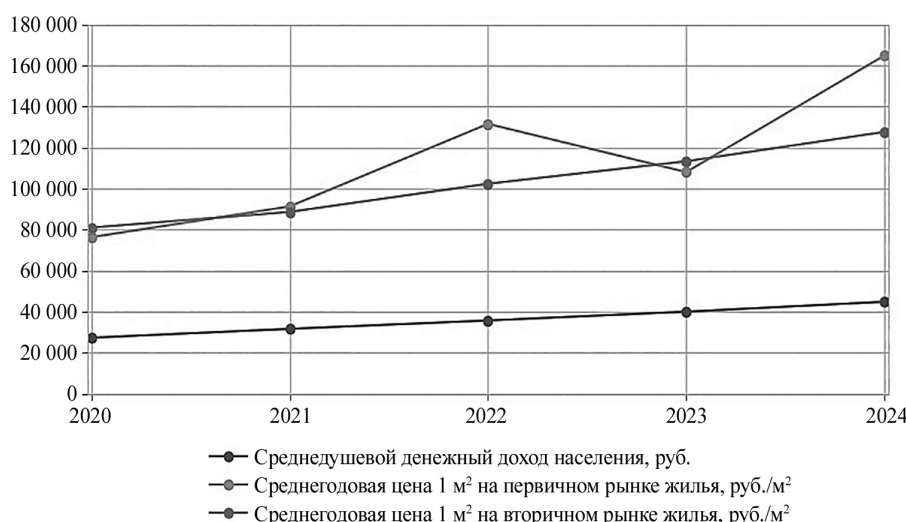


Рис. 1. Динамика доходов населения и цен на жилье в Севастополе (2020–2024 гг.)

Составлено автором по данным официальной статистики (Город Севастополь в цифрах 2024: краткий стат. сб. Севастополь: Крымстат. 2025. 158 с.; Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 12.10.2025); Цены, инфляция. URL: <https://82.rosstat.gov.ru/folder/27491> (дата обращения: 12.10.2025); Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/search?q=доходы+населения> (дата обращения: 12.10.2025)).

Таблица 2. Расчет показателя долговой нагрузки в Севастополе, 2020–2024 гг.

Год	Средняя цена жилья, руб./м² (первичный рынок)	Средняя сумма кредита, руб.	Средняя ставка, %	Среднемесячный платеж, руб.	Среднедушевой доход, руб.	ПДН, %
2020	76 249	1 601 232	7,9	13 304	27 267	48,8
2021	91 273	1 916 727	8,3	16 404	31 603	51,9
2022	131 542	2 762 379	12,4	31 255	35 679	87,6
2023	108 015	2 268 320	12,6	25 957	39 967	65,0
2024	164 909	3 463 094	20,4	59 774	44 818	133,4

Примечание. Среднемесячный платеж рассчитан по аннуитетной формуле для кредита сроком 20 лет.

Составлено автором по данным официальной статистики, ДОМ.РФ и Домклик (Город Севастополь в цифрах 2024: краткий стат. сб. / Севастополь: Крымстат. 2025. 158 с.; Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 12.10.2025); Ипотека. Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. URL: <https://xn-d1aqf.xn-plai/analytics/mortgage/> (дата обращения: 12.10.2025); Социально-экономическое положение Южного федерального округа в 2024 году. URL: [https://61.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/juzhn_fo_4k-2024\(1\).pdf](https://61.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/juzhn_fo_4k-2024(1).pdf) (дата обращения: 12.10.2025); Цены, инфляция. URL: <https://82.rosstat.gov.ru/folder/27491> (дата обращения: 12.10.2025); Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/search?q=доходы+населения> (дата обращения: 12.10.2025); Ипотека. Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков. URL: <https://xn-d1aqf.xn-plai/analytics/mortgage/> (дата обращения: 12.10.2025); Показатель долговой нагрузки и кредитная история: влияние на ипотеку и способы улучшения. URL: https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/pokazatel-dolgovoj-nagruzki-i-kreditnaya-istoriya-vliyanie-na-ipoteku-i-sposoby-uluchsheniya?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F (дата обращения: 12.10.2025)).

в 2,5 раза, достигнув 133%, что свидетельствует о критическом уровне долговой нагрузки и фактическом обесценивании доступности ипотечного кредитования.

Для количественной оценки взаимосвязей между основными факторами проведен корреляционно-регрессионный анализ.

Построенная модель имеет вид

$$\text{ПДН} = -36,19 + 0,0027 \text{ Доход} - 0,000029 \text{ Цена} + 4,44 \text{ Ставка}.$$

Построенная регрессионная модель позволила выявить влияние ключевых факторов на уровень ипотечной доступности. Наибольший эффект оказывает процентная ставка, что подтверждается значением коэффициента 4,44 при высокой объясняющей способности модели ($R^2 = 0,996$). Для визуализации результатов на рис. 2 показана зависимость показателя ПДН от процентной ставки.

Линейная зависимость подтверждает наличие сильной положительной корреляции между ростом

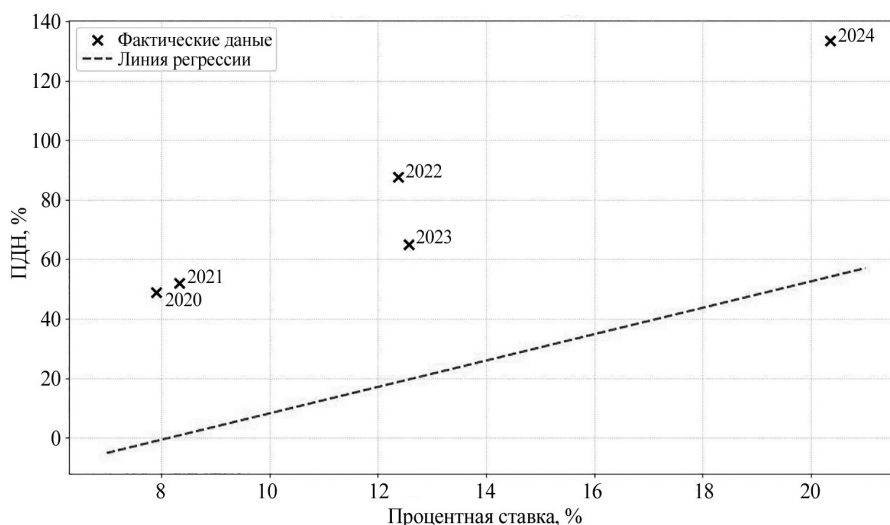


Рис. 2. Зависимость показателя ПДН от процентной ставки по ипотеке в Севастополе (2020–2024 гг.)

Составлено автором.

ставок и увеличением ипотечной нагрузки. Полученные результаты демонстрируют, что ключевым фактором снижения доступности ипотечного кредитования в Севастополе является рост стоимости заимствований, усиливающий эффект от повышения цен на жилье при недостаточном росте доходов населения. Результаты также согласуются с современными эмпирическими исследованиями: рост ипотечных ставок снижает доступность жилья и активность на жилищном рынке, причем последствия зависят от условий кредитования и финансовых ограничений покупателей (Licchetta, Dias Martins, Vašíček, 2025).

Проведенный нами анализ показал, что снижение доступности ипотеки обусловлено совокупным воздействием трех ключевых факторов — доходов населения, цен на жилье и процентных ставок. При умеренном росте доходов и резком удорожании жилья и кредитных ресурсов платежеспособность населения снижалась.

Наиболее существенное влияние оказал рост процентных ставок. Повышение средневзвешенной ставки с 7,9% в 2020 г. примерно до 20,4% в 2024 г. увеличило среднемесячный ипотечный платеж почти в 4,5 раза, что значительно ухудшило возможности приобретения жилья. Рост ставок стал результатом ужесточения денежно-кредитной политики и сворачивания программ господдержки, что особенно отразилось на первичном рынке.

Вторым по значимости фактором является рост цен на жилье: за рассматриваемый период стоимость квадратного метра увеличилась более чем в 2 раза. Ускорение роста цен в 2022–2024 гг. связано с повышением строительных издержек, ограниченностью земельных участков и инвести-

ционным спросом. Для Севастополя, где предложение жилья ограничено географическими и инфраструктурными условиями, этот фактор имеет устойчивый характер. Влияние доходов населения, напротив, — компенсирующее, но менее выраженное. Номинальные доходы выросли на около 64%, однако реальный прирост (с учетом инфляции) оказался незначительным. Таким образом, положительная динамика доходов не компенсировала рост цен и ставок, что подтверждается увеличением доли ипотечного платежа в структуре семейного бюджета до свыше 130% в 2024 г.

Региональные особенности Севастополя во многом обусловлены структурой спроса и ограниченностью предложения. В отличие от большинства субъектов ЮФО, где преобладает потребительский спрос, на рынке Севастополя значительную долю занимают инвестиционные и курортные покупки. Ограниченность земельных ресурсов, высокая стоимость инфраструктурного обеспечения и инвестиционная привлекательность территории формируют дефицит предложения на рынке жилья и способствуют росту цен, опережающему динамику доходов населения. Эти факторы усиливают зависимость доступности ипотеки от уровня процентных ставок и делают рынок Севастополя особенно чувствительным к изменению кредитно-денежных условий. Совокупное воздействие перечисленных факторов приводит к сокращению потенциального спроса на жилье и росту долговой нагрузки домохозяйств. Подобные тенденции фиксируются и в других регионах России (Ордынская, Черковец, Леонов, 2022; Рабцевич, Уварова, 2020), однако в Севастополе они проявляются более остро вследствие высокой

инвестиционной привлекательности территории и ограниченности земельных ресурсов. В результате ипотечное кредитование, оставаясь основным механизмом приобретения жилья, становится доступным преимущественно для узкого круга заемщиков с устойчивыми и высокими доходами.

Следует отметить, что результаты исследования интерпретируются с учетом макроэкономических и геополитических изменений 2022–2023 гг., включая ужесточение денежно-кредитной политики, санкционное давление и структурные изменения в региональной экономике. Указанные факторы существенно повлияли на рост процентных ставок, изменение структуры спроса на рынке жилья и инвестиционную активность. В Севастополе данные процессы сопровождались дополнительным ростом инвестиционного и внерегионального спроса на недвижимость, что усилило ценовое давление и снизило доступность ипотечного кредитования для местного населения.

Полученные результаты подтверждают необходимость дифференцированного подхода к регулированию ипотечного рынка и разработке региональных программ поддержки, ориентированных на реальные доходы населения и специфику ценовой динамики в Севастополе. Для повышения доступности ипотечного кредитования в регионе целесообразно реализовать комплекс мер, представленных в табл. 3.

Предложенные рекомендации различаются по масштабу бюджетных затрат и горизонту реализации. Наименее затратными являются меры, направленные на совершенствование критериев участия в льготных ипотечных программах и развитие информационно-аналитического сопровождения, поскольку они предполагают перераспределение уже существующих инструментов поддержки. Ре-

гиональная компенсация части процентной ставки требует дополнительных бюджетных ресурсов, однако может быть реализована в пилотном формате и ориентирована на ограниченные категории заемщиков, что позволяет контролировать фискальную нагрузку. В частности, частичная компенсация высокой процентной ставки требует дополнительных расходов регионального бюджета, но позволяет сократить ежемесячный платеж на 15–25% и делает ипотеку доступной для более широких групп населения.

Развитие жилищного строительства и инфраструктуры относится к среднесрочным мерам и требует значительных капитальных вложений, однако именно эти меры способны дать наиболее устойчивый результат за счет расширения предложения и сдерживания роста цен. В совокупности реализация предложенного комплекса мер может привести к снижению показателя долговой нагрузки до приемлемого уровня (40–50%) в среднесрочной перспективе и повысить доступность ипотечного кредитования для домохозяйств с низкими и средними доходами.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное нами исследование позволило определить ключевые факторы, влияющие на снижение доступности ипотечного кредитования в Севастополе в 2020–2024 гг. Анализ динамики доходов населения, цен на жилье и процентных ставок выявил выраженный дисбаланс между ростом стоимости жилья и ограниченными финансовыми возможностями домохозяйств. Средняя цена 1 м² на первичном рынке за рассматриваемый период увеличилась более чем в 2 раза, тогда как

Таблица 3. Рекомендации для повышения доступности ипотечного кредитования в Севастополе

Направление мер	Содержание рекомендации	Ожидаемый эффект
Совершенствование льготных программ	Уточнение критериев участия в программах государственной поддержки с учетом уровня доходов и типа приобретаемого жилья; приоритет для семей — жителей Севастополя со средними и низкими доходами	Повышение доступности ипотеки для социально значимых групп населения
Развитие предложения на рынке жилья	Упрощение процедур предоставления земельных участков под строительство, развитие инженерной инфраструктуры, стимулирование комплексной застройки	Сдерживание роста цен на жилье, увеличение объемов ввода
Региональные меры поддержки заемщиков	Частичная компенсация высокой процентной ставки из бюджета города при приобретении жилья в новостройках Севастополя	Снижение ипотечной нагрузки и рост платежеспособного спроса
Развитие альтернативных форм обеспечения жильем	Поддержка арендного и накопительно-ипотечного жилья, создание механизмов долгосрочной аренды с выкупом	Расширение возможностей решения жилищного вопроса без чрезмерной долговой нагрузки
Информационно-аналитическое сопровождение	Создание региональной системы мониторинга и прогнозирования индексов доступности	Повышение эффективности управления жилищной политикой и адресности мер поддержки

Составлено автором.

среднедушевые денежные доходы выросли лишь на 64%. Рост средневзвешенной ставки по ипотеке существенно повысил долговую нагрузку заемщиков. Расчеты показателя долговой нагрузки показали, что уже в 2020 г. ипотека находилась на грани доступности для большинства домохозяйств, а к 2024 г. данный показатель достиг 133%, превысив критический уровень. Это свидетельствует о нарастающем несоответствии между динамикой доходов и стоимостью заемных средств.

Результаты корреляционно-регрессионного анализа подтвердили, что решающим фактором ухудшения ипотечной доступности выступает повышение процентных ставок. Увеличение ставки на 1 п.п. приводит к росту долговой нагрузки примерно на 4,4 п.п. Влияние роста цен на жилье сохраняет значимость, однако оно выражено слабее, тогда как влияние доходов населения остается ограниченным из-за низких темпов их реального прироста.

Совокупное воздействие указанных факторов формирует устойчивую тенденцию снижения доступности ипотечного кредитования в Севастополе. В перспективе это может привести к сокращению платежеспособного спроса и замедлению

темпов жилищного строительства. Для стабилизации ситуации требуется активизация региональной жилищной политики, направленной на расширение программ льготного кредитования, развитие инфраструктуры жилищного строительства и поддержку заемщиков с низкими и средними доходами. Комплекс таких мер способен снизить долговую нагрузку и восстановить баланс между доступностью ипотечных инструментов и экономическими возможностями населения. В дальнейшем рассматриваются исследования, посвященные разработке авторской модели развития ипотечного кредитования в городе Севастополе как стратегии регионального экономического развития.

Таким образом, полученные результаты подтверждают, что без активного участия региональных органов власти и адаптации федеральных инструментов поддержки к специфике рынка жилья Севастополя восстановление доступности ипотечного кредитования в рыночных условиях представляется маловероятным. Это подчеркивает необходимость комплексной региональной жилищной политики, основанной на учете реальных доходов населения и ценовой динамики на локальном рынке недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- Бежан М.В., Ракитина И.С., Шевчук И.А. (2024). Исследование ценообразования на рынке жилой недвижимости в городе Севастополе // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. № 3. С. 142–155. <https://doi.org/10.21686/2413-2829-2024-3-142-155>
- Бережных О.М. (2024). Основные тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Естественно-гуманитарные исследования. № 5 (55). С. 429–431.
- Булатова Э.И., Халикова Р.Р. (2025). Современное состояние ипотечного жилищного кредитования // Индустриальная экономика. № 2. С. 38–43. <https://doi.org/10.47576/2949-1886.2025.2.2.005>
- Гильтман М.А., Антосик Л.В., Варламова Ю.А., Ларионова Н.И. (2022). Влияние численности занятых на заработную плату и цены на жилье в российских регионах // Вопросы экономики. № 8. С. 95–117. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2022-8-95-117>
- Гурбанова Э.Ш.К., Левинтан А.Л. (2025). Влияние курортной недвижимости на развитие внутреннего туризма в Республике Крым // Научные записки молодых исследователей. Т. 13. № 4. С. 56–66.
- Ефимова В.А., Казнова М.И. (2020). Ипотечное кредитование в Российской Федерации: региональные особенности и тенденции // Экономика и бизнес: теория и практика. Т. 11. № 1. С. 256–259. <https://doi.org/10.24411/2411-0450-2020-10909>
- Коростелева Т.С., Целин В.Е. (2022). Региональные системы ипотечного жилищного кредитования: тренды развития и механизмы господдержки // Жилищные стратегии. Т. 9. № 3. С. 283–308. <https://doi.org/10.18334/zhs.9.3.116239>
- Максимов И.В., Сошин Н.А. (2025). Роль ипотечного кредитования в экономическом развитии регионов России // Научный результат. Экономические исследования. Т. 11. № 2. С. 32–47. <https://doi.org/10.18413/2409-1634-2025-11-2-0-3>
- Морщина Н.И. (2022). Управление инновационными рисками экосистемы услуг на рынке жилой недвижимости // Первый экономический журнал. № 8 (326). С. 90–98. EDN: MOIDUL
- Морщина Н.И. (2023). Экосистема на рынке жилой недвижимости: факторы влияния на формирование региональной модели // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. Т. 17. № 2. С. 50–64. <https://doi.org/10.14529/em230204>
- Носенко С.В. (2025). Региональные особенности как фактор формирования и функционирования рынка недвижимости // Естественно-гуманитарные исследования. № 2 (58). С. 352–354.
- Ордынская Е.В., Черковец М.В., Леонов И.А. (2022). Современная ситуация на российском рынке ипотечных кредитов: основные проблемы и возможности для развития // Жилищные стратегии. Т. 9. № 3. С. 261–282. <https://doi.org/10.18334/zhs.9.3.116385>
- Рабцевич О.В., Уварова А.А. (2020). Доступность жилья в регионах России: анализ и интегральная оценка //

Экономика строительства и природопользования. № 4 (77). С. 39–49. <https://doi.org/10.37279/2519-4453-2020-4-39-49>

Шипилов Н.Ю., Дядева В.В. (2021). Факторы роста цен на жилую недвижимость в городе Севастополе // Актуальные вопросы учета и управления в условиях информационной экономики. № 3. С. 478–483.

Янков К.В., Ноздрин Н.Н., Минченко М.М. (2024). Характеристика жилищной ситуации в регионах России // Научные труды. Институт народнохозяйственного

прогнозирования РАН. № 1. С. 116–152. <https://doi.org/10.47711/2076-3182-2024-1-116-152>

Licchetta M., Dias Martins V., Vašíček B. (2025). Selected macroeconomic and social aspects of housing affordability. *Intereconomics*, vol. 60, no. 2, pp. 101–106. <https://doi.org/10.2478/ie-2025-0020>

Wang S., Zeng Y., Yao J., Zhang H. (2020). Economic policy uncertainty, monetary policy, and housing price in China. *Journal of Applied Economics*, no. 23 (1), pp. 235–252. <https://doi.org/10.1080/15140326.2020.1740874>

REFERENCES

Bezhan M., Rakitina I., Shevchuk I. (2024). Research on Pricing on Re Market in Sevastopol. *Vestnik of the Plekhanov Russian University of Economics*, no. 3, pp. 142–155. (In Russ.) <https://doi.org/10.21686/2413-2829-2024-3-142-155>

Berezhnykh O.M. (2024). Main trends in the development of mortgage housing lending in Russia. *Natural-Humanitarian Studies*, no. 5 (55), pp. 429–431. (In Russ.)

Bulatova E.I., Khalikova R.R. (2025). Current state of mortgage housing lending. *Industrial Economics*, no. 2, pp. 38–43. (In Russ.) <https://doi.org/10.47576/2949-1886.2025.2.2.005>

Gil'tman M.A., Antosik L.V., Varlamova Yu.A., Larionova N.I. (2022). Impact of the number of employed on wages and housing prices in Russian regions. *Voprosy Ekonomiki*, no. 8, pp. 95–117. (In Russ.) <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2022-8-95-117>

Gurbanova E.Sh.K., Levintan A.L. (2025). The effect of Crimean resort real estate on the growth of domestic tourism. *Scientific Notes of Young Researchers*, vol. 13, no. 4, pp. 56–66. (In Russ.)

Efimova V.A., Kaznova M.I. (2020). Mortgage lending in the Russian Federation: regional features and trends. *Journal of Economy and Business*, no. 11-1, pp. 256–259. (In Russ.) <https://doi.org/10.24411/2411-0450-2020-10909>

Korosteleva T.S., Tselin V.E. (2022). Regional housing mortgage lending systems: development trends and state support mechanisms. *Russian Journal of Housing Research*, no. 9 (3), pp. 283–308. (In Russ.) <https://doi.org/10.18334/zhs.9.3.116239>

Maksimova I.V., Soshin N.A. (2025). The role of mortgage lending in the economic development of Russian regions. *Scientific Result. Economic Research*, no. 11 (2), pp. 32–47. (In Russ.) <https://doi.org/10.18413/2409-1634-2025-11-2-0-3>

Morshchinina N.I. (2022). Management of innovative risks in the ecosystem of services on the residential real estate

market. *First Economic Journal*, no. 8 (326), pp. 90–98. (In Russ.) EDN: MOIDUL

Morshchinina N.I. (2023). Ecosystem in the residential real estate market: factors influencing the formation of a regional model. *Bulletin of the South Ural State University. Ser. Economics and Management*, vol. 17, no. 2, pp. 50–64. (In Russ.) <https://doi.org/10.14529/em230204>

Nosenko S.V. (2025). Regional peculiarities as a factor of the real estate market formation and functioning. *Natural-Humanitarian Studies*, no. 2 (58), pp. 352–354. (In Russ.)

Ordynskaya E.V., Cherkovets M.V., Leonov I.A. (2022). The current situation in the Russian mortgage market: key challenges and opportunities for development. *Russian Journal of Housing Research*, no. 9 (3), pp. 261–282. (In Russ.) <https://doi.org/10.18334/zhs.9.3.116385>

Raptsevich O.V., Uvarova A.A. (2020). Housing affordability in Russian regions: analysis and aggregate assessment. *Economics of Construction and Nature Management*, no. 4 (77), pp. 39–49. (In Russ.) <https://doi.org/10.37279/2519-4453-2020-4-39-49>

Shipilov N.Yu., Dyadeva V.V. (2021). Factors of residential real estate price growth in Sevastopol. *Topical Issues of Accounting and Management in the Information Economy*, no. 3, pp. 478–483. (In Russ.)

Yankov K.V., Nozdrina N.N., Minchenko M.M. (2024). Characteristics of the housing situation in the regions of Russia. *Scientific Proceedings: Institute of Economic Forecasting RAS*, no. 1, pp. 116–152. (In Russ.) <https://doi.org/10.47711/2076-3182-2024-1-116-152>

Licchetta M., Dias Martins V., Vašíček B. (2025). Selected macroeconomic and social aspects of housing affordability. *Intereconomics*, vol. 60, no. 2, pp. 101–106. <https://doi.org/10.2478/ie-2025-0020>

Wang S., Zeng Y., Yao J., Zhang H. (2020). Economic policy uncertainty, monetary policy, and housing price in China. *Journal of Applied Economics*, no. 23 (1), pp. 235–252. <https://doi.org/10.1080/15140326.2020.1740874>