

Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения*



**Мария Александровна
ПЕЧЕНСКАЯ**

Вологодский научный центр РАН
Вологда, Российская Федерация, 160014, ул. Горького, д. 56а
E-mail: marileen@bk.ru



**Дмитрий Геннадиевич
ИЛЬИНСКИЙ**

Центральный экономико-математический институт РАН
Москва, Российская Федерация, 117418, Нахимовский пр., д. 47
E-mail: nograhol@gmail.com

Аннотация. Статья посвящена проблематике доступности жилья на российском рынке. На основании данных официальной статистики выявлены основные тенденции развития регионального рынка жилья. Изучены государственные приоритеты в сфере жилищной политики. Представлены расчеты коэффициента доступности жилья в Вологодской области по нескольким сценариям. Показаны результаты проведенного Вологодским научным центром опроса жителей области об уровне удовлетворенности своими жилищными условиями: в частности, только 37% населения оценили их как удовлетворительные, 13% – как плохие. Исследован передовой опыт ряда субъектов Российской Федерации по решению проблем дефицита жилья, его качества и

* Работа выполнена при финансовой поддержке проекта Российского фонда фундаментальных исследований №17-02-00524 «Институты догоняющего развития и институциональные реформы в России».

Для цитирования: Печенская, М.А. Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения / М.А. Печенская, Д.Г. Ильинский // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2017. – Т. 10. – № 6. – С. 192–206. DOI: 10.15838/esc/2017.6.54.12

For citation: Pechenskaya M.A., Il'inskiy D.G. Regional housing construction savings as a tool for improving housing affordability for the population. *Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*, 2017, vol. 10, no. 6, pp. 92–206. DOI: 10.15838/esc/2017.6.54.12

доступности для населения. Многочисленные исследования российских учёных свидетельствуют о необходимости формирования и внедрения в российскую практику новых инструментов и механизмов повышения доступности жилья. При этом особо подчеркивается невозможность преодоления проблем в жилищной сфере за счет только бюджетных средств или средств домохозяйств. В этой связи целью данной статьи является исследование программ жилищных строительных сбережений как ссудо-сберегательного механизма, предусматривающего объединение ресурсов всех заинтересованных сторон (государства, домохозяйств и банковской системы). Рассмотрена практика функционирования такой программы в Краснодарском крае и Республике Башкортостан. Научная новизна статьи заключается в обосновании ключевых показателей программы жилищных строительных сбережений и расчета возможностей ее реализации на территории Вологодской области. С помощью эконометрических методов рассчитано, что на стартовом этапе реализации программы участие в ней смогут принять 3489 жителей области, которые ежемесячно будут вносить в банк взносы в размере 3,6–7,2 тыс. рублей для накопления первоначального взноса по ипотеке. Для реализации данной программы потребуются дополнительные расходы консолидированного бюджета области в размере 51–74 млн. руб. в год, или 0,9–0,13% его собственных доходов. Материалы статьи могут быть использованы научными сотрудниками в качестве базы для дальнейших исследований и органами управления при принятии управленческих решений, а также в образовательной сфере в процессе обучения бакалавров, магистров и аспирантов.

Ключевые слова: ипотечный кредит, ссудо-сберегательный механизм, стройсберкасса, повышение доступности жилья, накопительно-кредитные инструменты, жилищные строительные сбережения, народная ипотека, модель.

Введение в проблематику доступности жилья для населения

Согласно Конституции, социальная политика Российской Федерации направлена на создание условий для достойной жизни человека, а обеспечение жильем выступает одним из основных критериев, характеризующих благосостояние населения. Жилье относится к базовым ценностям, обеспечивающим гражданам ощущение экономической стабильности и безопасности, стимулирующим к эффективному и производительному труду и в значительной степени формирующим их отношение к государству, поскольку именно оно выступает гарантом реализации конституционного права граждан на жилище.

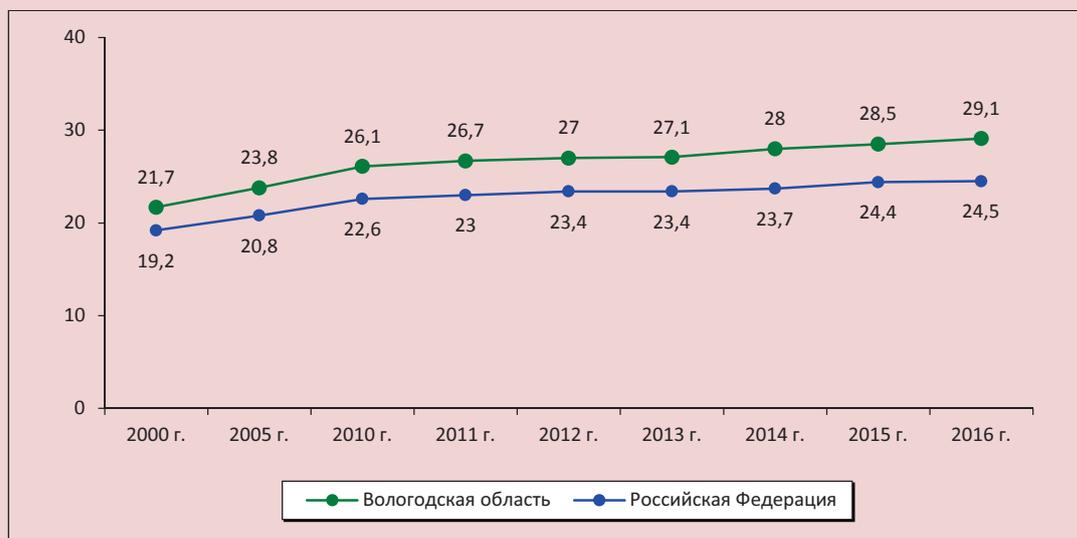
Уникальность жилья состоит в том, что, являясь наиболее дорогостоящим товаром, приобретаемым человеком в течение его жизни, оно одновременно представляет товар первой, жизненно важной необходимости. В свою очередь, необходимость удовлетворения фундаментальной человеческой потребности в жилье порождает острые социальные проблемы его дефицита, недоступности и низкого качества, решение которых во многом зависит от государственного регулирования жилищной сферы.

Первая масштабная попытка решения жилищной проблемы на приемлемом нормативном уровне была предпринята в СССР в 50–60-е гг. XX века. Массовое индустриальное домостроение, а именно строительство пятиэтажных жилых домов, сняло остроту жилищного кризиса и позволило примерно 30 млн. человек переехать из коммунальных квартир в сравнительно благоустроенное жилье. В последующем, в 70–80-е годы, государством решалась задача наращивания объемов жилищного строительства для обеспечения населения бесплатным жильем в порядке очереди. В результате в России начала XXI века обеспеченность жилой площадью в среднем на одного человека составила 18 кв. метров при среднеевропейском уровне 35–40 кв. метров.

К 2017 году среднедушевая обеспеченность жильем в стране увеличилась до 24,5 кв. м, а на региональном уровне, в частности в Вологодской области, – до 29,1 кв. м (рис. 1).

Наблюдавшийся рост, происходивший на фоне дифференциации домашних хозяйств по виду и площади занимаемого жилья в зависимости от уровня доходов семей, стал результатом присущего рыночной экономике пространственного проявления процесса имущественного расслоения населения.

Рис. 1. Средняя обеспеченность жилой площадью в расчете на одного человека, кв. м



Источник: рассчитано авторами по данным Росстата, Вологдастата.

Тем не менее значение показателя общей площади жилых помещений в расчете на одного человека как по России в целом, так и в Вологодской области пока не достигло стандарта ООН, согласно которому на одного человека должно приходиться не менее 30 кв. м жилья. В странах Евросоюза, например, данный показатель составляет 30–40 кв. м, в США – 70 кв. м¹.

Несмотря на то, что в Вологодской области показатель ввода жилой недвижимости в расчете на тысячу человек вырос в 5,7 раза в 2016 году по сравнению с 2000 годом, что выше показателей по России и Северо-Западу, существующие темпы роста жилья не являются достаточными. Жилищный фонд области, за 15 лет увеличившийся на 20,7%, насчитывал по данным на начало 2017 года 34 млн. кв. метров общей площади, в т.ч. 22 млн. – городской, 12 млн. – сельской. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда в 2016 году составил 2,8% (табл. 1).

За 2010–2016 гг. более чем в два раза снизилось значение показателя выбывшего по ветхо-

сти и аварийности жилья – с 50,8 до 22,2 тыс. кв. метров. Следует отметить, что основная часть жилищного фонда области была возведена за период с конца 40-х по начало 90-х годов XX века, что не может не отразиться на его потребительских и эксплуатационных свойствах. Так, по данным Вологдастата, около 40% городского и 60% сельского жилищного фонда имеют износ от 31 до 65%. Результаты проведенного нами опроса населения продемонстрировали средний уровень его удовлетворенности своими жилищными условиями. Только 37% жителей области удовлетворены квартирой, в которой живут, каждый третий опрошенный удовлетворен частично и 23% – не удовлетворены. При этом 13% населения оценили свои жилищные условия как плохие.

Ключевым препятствием к вытеснению жилищного фонда с высоким уровнем изношенности, росту обеспеченности населения жилой площадью и удовлетворенности качеством жилых помещений является низкий уровень доступности жилья. С принятием в 2005 г. приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» основным показателем состояния жилищного рынка с точки зрения возможности приобретения жилья населением стал

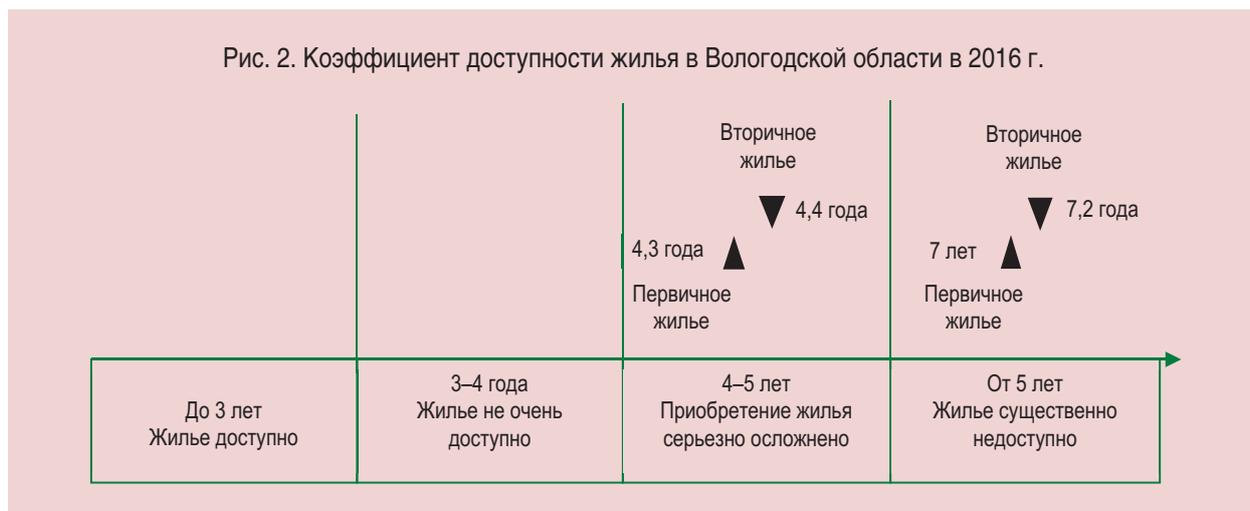
¹ Обеспеченность населения жильем в России и некоторых других странах мира [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rusfact.ru/node/28>

Таблица 1. Состояние жилищного фонда и ввод в действие жилых домов в Вологодской области

Показатель	2000 г.	2005 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Наличие жилищного фонда на конец года, тыс. кв. м общей площади	28002	29400	31317	32029	32323	32286	33305	33821	33953
Всего построено, тыс. кв. м общей площади	205	293	410	434	389	576	774	864	904
<i>Справочно по России</i>	<i>30300</i>	<i>43560</i>	<i>58431</i>	<i>62265</i>	<i>65742</i>	<i>70485</i>	<i>84191</i>	<i>83810</i>	<i>85010</i>
<i>по СЗФО</i>	<i>2453</i>	<i>3981</i>	<i>5555</i>	<i>5810</i>	<i>5835</i>	<i>6380</i>	<i>8370</i>	<i>9042</i>	<i>9987</i>
Ввод в действие жилых домов, кв. м общей площади на 1000 человек	158	236	340	362	325	482	650	726	897
<i>Справочно по России</i>	<i>207</i>	<i>304</i>	<i>409</i>	<i>436</i>	<i>459</i>	<i>491</i>	<i>576</i>	<i>572</i>	<i>580</i>
<i>По СЗФО</i>	<i>172</i>	<i>289</i>	<i>409</i>	<i>426</i>	<i>426</i>	<i>462</i>	<i>606</i>	<i>653</i>	<i>650</i>
Удельный вес ветхого жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	1,9	5,0	4,8	4,7	4,7	2,9	2,9	2,9	2,8
<i>Справочно по России</i>	<i>2,4</i>	<i>3,2</i>	<i>3,1</i>	<i>3,0</i>	<i>3,0</i>	<i>2,8</i>	<i>2,7</i>	<i>2,7</i>	<i>2,7</i>

Источник: рассчитано авторами по данным Росстата, Вологдастата.

Рис. 2. Коэффициент доступности жилья в Вологодской области в 2016 г.



коэффициент доступности. Он выражается в количестве лет, в течение которых семья может накопить из текущих доходов сумму, необходимую для приобретения жилья. Значение коэффициента доступности жилья зависит от таких переменных, как средняя цена и площадь жилья, совокупный годовой доход семьи, количество членов семьи. Доступность жилья тем ниже, чем выше значение коэффициента.

В Вологодской области результаты расчетов коэффициента доступности жилья спрогнозировали развитие ситуации по двум сценариям.

Сценарий 1.

Если бы семья из трех человек все свои доходы направляла на приобретение жилья, то для покупки квартиры площадью 54 кв. метра на первичном рынке жилья ей понадобилось бы 4,3 года, на вторичном рынке – 4,4 года.

Сценарий 2.

Если из доходов семьи, состоящей из трех человек, вычесть величину прожиточного минимума, то продолжительность накопительного периода увеличится до 7 лет и 7,2 года соответственно.

Для интерпретации полученных значений приведем международную классификацию рынков жилья по критерию доступности²:

- до 3-х лет — «жилье доступно»;
- от 3 до 4 лет — «жилье не очень доступно»;
- от 4 до 5 лет — «приобретение жилья серьезно осложнено»;
- более 5 лет — жилье считается «существенно недоступным».

Полученные результаты (рис. 2) свидетельствуют о недостаточных финансовых возможностях населения Вологодской области в удовлетворении жилищного спроса в условиях рыночной экономики.

Региональный опыт решения проблемы дефицита жилья, его качества и доступности для населения

Для решения острейшей жилищной проблемы на уровне регионов предпринимаются последовательные шаги по разработке механизмов развития региональных жилищно-строительных рынков.

Свердловская и Тюменская области

Для устранения дефицита и дороговизны земли в данных регионах внедрен механизм земельной ипотеки для освоения земель под социально значимые проекты.

Республика Башкортостан

С целью повышения доступности жилья для населения в республике разработана программа кредитования индивидуального жилищного строительства (предусматривает предоставление через Фонд жилищного строительства 300 тыс. рублей на 10 лет под 8% годовых).

Кемеровская область

Для решения задачи роста жилищного строительства показателен опыт реализации в регионе масштабного проекта комплексной малоэтажной застройки. Этот регион одним из первых в России осуществляет строительство города-спутника Кемерово «Лесная Поляна». Построенное жилье приобретается молодыми семьями, получившими льготные займы из областного бюджета (без процентов, без первоначального взноса, сроком до 20 лет). Квартиры

² Минченко М.М., Ноздрин Н.Н. О методах оценки доступности жилья для населения: сравнительный анализ // Научные труды Института народнохозяйственного прогнозирования РАН. — 2013. — Т. 11. — С. 48-70.

покупаются заемщиками по фиксированной цене, которая не меняется в течение всего срока погашения ссуды. Важной особенностью города-спутника является то, что одновременно строится и вся инфраструктура.

Ханты-Мансийский автономный округ

С целью ускоренного массового жилищного строительства в округе апробирована практика привлечения средств институциональных инвесторов (в частности, негосударственного пенсионного фонда) к реализации 19 проектов, связанных как с точечной, так и комплексной застройкой земельных участков.

Для разрешения противоречий в жилищных вопросах субъекты РФ возложили на себя обязанность по обеспечению жилищной социальной поддержкой наименее защищенных слоев населения (инвалидов, пенсионеров, детей-сирот и т.д.), увеличению объемов строительства и развитию механизмов повышения доступности жилья в отношении экономически активного населения.

Вологодская область

Правительством области предусмотрены меры государственной поддержки отдельных категорий граждан с целью стимулирования индивидуального жилищного строительства³, в том числе предоставление компенсаций⁴ на заготовку 200–300 куб. м древесины для строительства, капитального ремонта и реконструкции индивидуальных жилых домов.

³ В соответствии с Законом Вологодской области «О мере государственной поддержки отдельных категорий граждан в области индивидуального жилищного строительства» от 14 октября 2014 года № 3436-ОЗ и «Положением о компенсации расходов граждан на заготовку древесины для строительства, капитального ремонта и реконструкции индивидуальных жилых домов», утвержденным постановлением Правительства области от 26.12.2007 года № 1865.

⁴ Компенсация предоставляется следующим категориям лиц: имеющим обеспеченность общей площадью на одного члена семьи менее учетной нормы, установленной органами местного самоуправления; пострадавшим от пожара или стихийного бедствия, если жилое помещение являлось единственным местом постоянного проживания; проживающим в жилом помещении, требующем сноса, капитального ремонта или реконструкции (Положение о компенсации расходов граждан на заготовку древесины для строительства, капитального ремонта и реконструкции индивидуальных жилых домов: Постановление Правительства Вологодской области от 26.12.2007 г. № 1865).

В отношении экономически активного населения (в частности, для работников бюджетной сферы и молодых семей) на территории области до 2014 г. действовали несколько льготных (социальных) программ:

1. Льготная ипотечная программа для молодых специалистов⁵, занятых в учреждениях бюджетной сферы (науки, культуры, здравоохранения, государственной службы), осуществлявшаяся ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Вологодской области». Основной особенностью кредитного продукта являлась льготная фиксированная процентная ставка 10,6%⁶.

2. Льготная ипотечная программа для молодых учителей по субсидированию части первоначального взноса ипотечного кредита⁷. Следует отметить, что субсидии предоставлялись в пределах средств, утвержденных в законе о бюджете. Так, в 2013 году выделение 7,8 млн. рублей из федерального бюджета и 6,4 млн. рублей — из областного позволило удовлетворить 58 из 2446 заявок молодых учителей.

3. Льготная ипотечная программа⁸ для молодых семей⁹, заключающаяся в предоставлении субсидии в размере 200 тысяч рублей (для семей, имеющих детей, субсидия увеличивается на 100 тысяч рублей на каждого ребенка) на оплату первоначального взноса по ипотечному кредиту или на погашение части кредита при

рождении (усыновлении) ребенка. В 2013 году субсидию в размере 100 тысяч рублей получила только 31 из 1029 подавших заявки молодых семей.

Однако с 2014 года действие льготных ипотечных программ было приостановлено в связи с отсутствием финансирования из бюджета Вологодской области. К тому же, как показали проведенные нами расчеты¹⁰, действовавшие в области льготные ипотечные программы включали в себя условия, снижающие доступность участия в них молодых специалистов. К таким условиям, например, можно отнести: требование уплаты 30% первоначального взноса (в сравнении с 10% по обычному ипотечному продукту коммерческого банка), требование соблюдения соотношения платёж/доход не более 45% (тогда как по данным статистики он составлял не менее 54%).

Развитие накопительно-кредитных инструментов как перспективного направления повышения доступности жилья в регионе

Основными факторами повышения доступности жилья являются доступные цены и развитие системы кредитования. В свою очередь, снижение цены на жилье может быть достигнуто при условии невысокой стоимости земли и обеспеченности ее инженерной инфраструктурой, роста количества жилья и установления конкурентных цен, а также относительно невысокой стоимости строительства (стройматериалов, услуг проектных организаций и др.). В то же время содействие со стороны государства развитию рыночных кредитных механизмов позволит привлечь кредитные ресурсы для удовлетворения жилищной потребности населения.

Ссылаясь на эти факторы, можно сказать, что мировой опыт имеет целый ряд действенных механизмов повышения доступности жилья, показавших на практике положительные результаты:

- развитие накопительных и кооперативных инструментов;
- внедрение новых, более дешевых строительных экологичных технологий;
- развитие арендного жилищного фонда.

⁵ Возраст не старше 35 лет (включительно) на момент заключения договора займа.

⁶ Официальный сайт ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Вологодской области». — Режим доступа: <http://ipoteka-vologda.ru/programs/molodyie-uchenye.html>

⁷ Об установлении меры государственной поддержки по оплате первоначального взноса по ипотечному кредиту (займу) молодым учителям образовательных организаций области: Закон Вологодской области от 25.10.2012 № 2884-ОЗ.

⁸ Осуществлялась в соответствии с Постановлением Правительства Вологодской области «О реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы» от 23 августа 2011 года № 1013; Постановлением Правительства области «О безвозмездных субсидиях молодым семьям на приобретение жилья» от 21 июня 2005 года № 623.

⁹ Молодая семья — это семья, в которой возраст каждого из супругов, состоящих в браке, зарегистрированном в органах записи актов гражданского состояния, либо одного родителя в неполной семье не превышает 35 лет.

¹⁰ Печенская М.А. Льготные ипотечные кредиты в Вологодской области: условия предоставления и возможности участия населения // Проблемы развития территорий. — 2015. — № 2(76). — С. 135-145.

Преодолеть проблемы в жилищной сфере нельзя за счет только бюджетных средств или средств домохозяйств. Необходимо объединение ресурсов всех заинтересованных сторон. В данном случае наиболее эффективное достижение результата возможно при объединении государственных средств (в форме субсидирования), средств домохозяйств и средств банковской системы (путем сокращения процентных ставок при ипотечном жилищном кредитовании). Примером механизма, предусматривающего подобного рода партнерство, в ряде зарубежных стран¹¹ и российских регионах могут служить так называемые *жилищные строительные сбережения*. К примеру, в Германии, во время финансово-экономического кризиса, число таких вкладчиков выросло на 27%¹².

В России эксперимент по созданию и внедрению проекта жилищных строительных сбережений «Народная ипотека» стартовал в 2011 году в Краснодарском крае. Проект был реализован в виде совместной программы Сбербанка и администрации региона. За первые полтора года в программе приняло участие более 4 000 вкладчиков¹³. В 2012 году аналогичная программа стартовала в Ростовской области¹⁴, в которой количество вкладчиков за первые два года составило около 2 000. С апреля 2014 года в Республике Башкортостан в целях реализации Указа Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» и «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2020 года» началась практическая стадия реализации республиканской программы жилищ-

ных строительных сбережений¹⁵. К июню 2015 года открылось 8 250 долгосрочных целевых жилищно-накопительных вкладов на общую сумму свыше 536 млн. рублей. Аналогичные программы запущены или планируются к запуску в Республике Татарстан, Ханты-Мансийском автономном округе, Свердловской и Калужской областях.

Отметим, что, несмотря на успешный старт, данные программы не становятся эффективными. В Краснодаре количество их участников в период с 2013 по 2016 гг. практически не менялось, оставаясь на уровне 4 000. В Башкортостане, после успешного старта, количество новых заявлений сократилось на 30%. Это можно объяснить разными причинами. Поскольку государственная поддержка предоставляется на федеральном уровне, то из-за нехватки средств правительство региона стремится сузить программу до отдельных категорий граждан. В частности, в Ростовской области и Краснодарском крае необходимым условием участия является наличие в собственности всей семьи не более одного объекта жилой недвижимости. В Башкортостане в первый год действия программы ограничений введено не было, однако с февраля 2016 года право на участие стали иметь только очередники.

Другой сдерживающий фактор – ограничения, накладываемые банком (строгий отбор, дополнительная оценка заёмщика). Имеется также проблема доступности жилья для участников программы. Совокупность данных причин в условиях кризиса привела к приостановке приема заявок: например, в Краснодарском крае – с 1 марта 2016 года. Однако, несмотря на все проблемы, в программах жилищных строительных сбережений приняли участие около 20 000 россиян и правительство двух из трёх описанных выше регионов рассчитывает на успешное продолжение¹⁶.

¹¹ Система жилищно-строительных сбережений существует в Австрии, Великобритании, Бельгии, Германии, Словакии, Франции, Чехии и других европейских странах [Полтерович В.М., Старков О.М. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках: проблема трансплантации институтов. – М.: Наука, 2007. – 196 с.].

¹² Ипотечный крах [Электронный ресурс] // Ежедневный журнал «Domnam.ru». – Режим доступа: <http://domnam.ru/1news/ipotechnyi-krakh>

¹³ Народная ипотека [Электронный ресурс] // Официальный сайт Администрации Краснодарского края. – Режим доступа: <https://admkrasnodar.ru/content/18/show/30163/>

¹⁴ Народная ипотека в 2016 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kreditipo.ru/narodnaya-ipoteka-v-rostove-na-donu-v-2016-godu/>

¹⁵ О порядке реализации на территории Республики Башкортостан мероприятий по финансированию жилищного строительства с использованием системы жилищных строительных сбережений: Постановление Правительства Республики Башкортостан от 14.02.2014 № 56.

¹⁶ Рустэм Хамитов вручил государственные награды Республики Башкортостан работникам строительного комплекса [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.bashinform.ru/news/882304-rustem-khamitov-vruchil-gosudarstvennye-nagrady-respubliki-bashkortostan-rabotnikam-stroitel'nogo-kom>

Суть проекта жилищных строительных сбережений «Народная ипотека» заключается в следующем:

1. В течение 1–6 лет вкладчик ежемесячно накапливает денежные средства в банке-партнере проекта по ставке 1–1,5% годовых для первоначального взноса по ипотеке.

2. На накопительные взносы граждан ежемесячно начисляется премия за счет средств бюджета субъекта РФ в размере до 30% от суммы, но не более 3 000 рублей в месяц.

3. Через 1–6 лет после накопления необходимой суммы (не менее 30% от стоимости квартиры) вкладчик получает от банка-партнера проекта льготный ипотечный кредит по ставке 6–7% годовых на срок до 30 лет в зависимости от возраста, среднемесячного основного дохода и ежемесячного платежа.

В условиях высоких процентных ставок по ипотечным кредитам в коммерческих банках (от 8,6% в первые три года и от 12,4% – в последующем) проект «Народная ипотека» приобретает особую значимость, обеспечивая возможность получения кредита по беспрецедентно низкой для российского ипотечного рынка ставке, что в текущей экономической ситуации может оказаться для ряда категорий граждан единственным инструментом, позволяющим приобрести жилье. Кроме того, программа жилищных строительных сбережений имеет потенциал для увязки с конкретными проектами строительства жилья экономического класса, поскольку необходимость увеличения объёмов ввода в эксплуатацию продиктована Указом Президента РФ «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» от 07.05.2012 № 600.

Для исследования работоспособности данного проекта и помощи во внедрении была разработана динамическая модель ссудо-сберегательных программ ипотечного кредитования [20]. При её использовании можно вычислить значения параметров системы при заданных экзогенных параметрах (приток вкладчиков, процент по внешним кредитам, ставка резервирования, частота нарушений планов накопления, вероятность невыплаты

кредита, распределение помесечных взносов вкладчиков, цены предпочитаемых ими квартир) и управляющих переменных (ставки по вкладам и кредитам, сроки накопления и кредитования, ставка премии на сбережения, предельный уровень премии в месяц). Фиксированные значения управляющих переменных называются *тарифным планом*. Было показано, что в широком диапазоне параметров тарифные планы при постоянном потоке вкладчиков обладают устойчивостью (т.е. с некоторого момента времени обеспечивают выдачу контрактов потребителям, используя только средства самой программы).

Расчет возможности реализации программы жилищных строительных сбережений «Народная ипотека» на территории Вологодской области

Во внедрении программы жилищных строительных сбережений «Народная ипотека» в Вологодской области должно быть задействовано несколько участников, выгоду которых от участия целесообразно определить. Для вкладчиков она заключается, во-первых, в увеличении суммы первоначального капитала на размер региональной субсидии, во-вторых, в получении ипотечного кредита по сниженной ставке по истечении накопительного периода. В свою очередь, строительные организации получают увеличение спроса на строящееся жилье. Что касается определения выгод региональных органов власти и банковских организаций, то здесь необходимо провести определенные расчеты.

Итак, расчёт составлен на основе результатов реализации программы жилищных строительных сбережений в Республике Башкортостан и Краснодарском крае.

В качестве исходного материала использовались следующие данные официальной статистики:

- распределение семей по доходам;
- количество жителей в регионе;
- средняя стоимость 1 кв. метра жилья;
- количество участников программы;
- распределение участников программы по взносам;
- параметры тарифного плана ссудо-сберегательной программы ипотечного кредитования.

Используя эти данные, вычислим прогнозные параметры для Вологодской области, такие как:

- функция распределения семей по доходам;
- средний взнос участника программы;
- среднее количество квадратных метров, которое накопит участник программы;
- ожидаемое количество жителей, которые примут участие в программе;
- ожидаемые расходы консолидированного бюджета на субсидирование программы.

Рассчитаем ожидаемый средний взнос вкладчиков Вологодской области, исходя из данных о программе жилищных строительных сбережений «Народная ипотека», полученных в Республике Башкортостан (табл. 2).

Будем считать, что участники проекта стремятся получить в итоге одно и то же количество квадратных метров. Для вычисления этого значения зафиксируем параметры тарифного плана: ставки по вкладам и кредитам, размер субсидий, сроки накопления и кредитования. В качестве базового тарифного плана рассмотрим план накопления сроком на 6 лет. Для потребителя можно рассчитать объём контракта, то есть объём полученных им средств.

Пусть K – это отношение объёма контракта к взносу на данном тарифном плане, которое можно выразить через параметры тарифного плана по формуле (1):

$$K = ((1+p)^t - 1) \times (1+p) / p + s \times t + 1/c \times (1+c)^t - 1 / (1+c)^t, \quad (1)$$

- где p – процентная ставка по депозиту;
- c – процентная ставка по кредиту;
- s – процент субсидий;
- t – срок накопления и кредитования.

При 6-летнем плане накоплений отношение объёма контракта к взносу равняется 180. Среднее значение взноса (V) по данным Сбербанка составило 6 191 руб. Следовательно, по-

требитель имеет возможность накопить 1,115 млн. руб. (6 191×180). Согласно данным статистики, средняя стоимость квадратного метра жилья в Республике Башкортостан равна 52 664 руб., что означает, что в результате участия в программе накопления потребитель получает (условные) 21,16 кв. метра.

Обозначим через V_C средний размер взноса на данном тарифном плане в региональном центре, а через V_p – средний размер взноса в регионе без учёта регионального центра. Будем считать, что количество потребителей, участвующих в программе в региональном центре и регионе, соотносятся так же, как и общее количество жителей. Тогда мы получаем первое соотношение (2):

$$\lambda_C \times V_C + \lambda_p \times V_p = V, \quad (2)$$

где λ_C, λ_p – доля жителей в региональном центре и регионе без регионального центра соответственно;

V – средний размер взноса на данном тарифном плане в регионе.

Имея взнос V_C (или V_p), участник получает $K \times V_C$ ($K \times V_p$) средств. Так как участники получают в результате использования данного тарифного плана одинаковое количество квадратных метров, то мы получаем второе соотношение:

$$K \times V_C / m_C = K \times V_p / m_p = 21.16, \quad (3)$$

где m_C, m_p – стоимость квадратного метра в региональном центре и регионе без центра соответственно.

По формуле (3) возможно рассчитать средний размер взноса в городах Вологде, Череповце и Вологодской области в целом:

$$V_{\text{Вологда}} = 5727 \text{ руб.}, V_{\text{Череповец}} = 5108 \text{ руб.}, V_{\text{Вологодская область}} = 4024 \text{ руб.}$$

Таблица 2. Ставки по вкладам и кредитам по программе жилищно-строительных сбережений в Республике Башкортостан, в % годовых

Кредитная организация	Ставки в зависимости от периода вклада				Ставки в зависимости от срока кредита			
	На 3 года	На 4 года	На 5 лет	На 6 лет	На 4,5 года	На 6 лет	На 7,5 лет	На 9 лет
ОАО «Сбербанк России»	1,0	1,5	1,5	1,5	7,0	7,0	7,0	6,0
ОАО «УРАЛСИБ»	1,5	1,5	2,0	1,5	7,0	7,0	7,0	6,0

В то же время взносы связаны со средней заработной платой. Если предположить, что они пропорциональны средней заработной плате потребителей, то получаем следующие значения:

$$V_{\text{Вологда}} = 7326 \text{ руб.}, V_{\text{Череповец}} = 9326 \text{ руб.}, \\ V_{\text{Вологодская область}} = 3170 \text{ руб.}$$

В качестве итоговых целесообразно учитывать средние значения взносов:

$$V_{\text{Вологда}} = 6526 \text{ руб.}, V_{\text{Череповец}} = 7217 \text{ руб.}, \\ V_{\text{Вологодская область}} = 3597 \text{ руб.}$$

Следующий шаг требует расчета доли населения, которая принимает участие в жилищной строительной программе. Для этого аппроксимируем распределения¹⁷, используя логнормальное распределение (табл. 3).

Будем считать, что семья состоит из 2,9 чел. и способна откладывать 20% дохода в месяц [21]. Тогда мы получаем, что для участия в программе среднемесячный доход одного члена се-

мьи в г. Вологде должен составлять 11 253 руб., в г. Череповце – 12 444 руб., в муниципальных районах Вологодской области – 6 202 руб. Согласно расчетам по действующей в Башкортостане программе жилищных строительных сбережений, доля ее участников в региональном центре составила 0,014, в регионе без центра – 0,005. Используя данное распределение, можно установить, что участвовать в программе жилищных строительных сбережений смогут 79% домохозяйств в г. Вологде, 74% – в г. Череповце и 97% – в регионе без учета городских округов. Исходя из общего числа участников программы в Башкортостане (8046), оценим их ожидаемое количество в Вологодской области. В Вологде оно составит 1 225 чел., в Череповце – 1 143, в оставшейся части региона – 941 (табл. 4).

Важной частью расчетов является определение объема расходов консолидированного бюджета региона на реализацию рассматриваемой программы (табл. 5). Расчеты представлены в сравнении с результатами ее реализации в Республике Башкортостан и Краснодарском крае за аналогичный период.

Таблица 3. Распределение населения по размеру среднедушевых денежных доходов за 2014 год

Группа, руб.	Вологодская область	Республика Башкортостан	Краснодарский край
	% от численности населения		
До 5000,0	3,0	10,4	3,4
5000,0 – 7 000	5,3		
7 000,1 – 10 000,0	11,1	10,6	4,7
10 000,1 – 14 000,0	16,1	14,1	9,1
14 000,1 – 19 000,0	17,5	15	13,0
19 000,1 – 27 000,0	19,3	17,1	14,6
27 000,1 – 45 000,0	18,7	19	17,5
45 000,1 – 60 000,0	5,1	6,5	20,9
Свыше 60 000,0	3,9	7,3	16,8

Таблица 4. Расчёт количества участников программы жилищных строительных сбережений в Вологодской области

Территория	Ожидаемый взнос, руб.	Доход на семью, руб.	Ожидаемое количество участников, чел.	Доля семей, способных принять участие, %
Вологда	6526	11253	1225	0,79
Череповец	7217	12444	1143	0,74
Вологодская область без городских округов	3597	6202	981	0,97

¹⁷ Методика расчётов приведена в [21].

Таблица 5. Расчет динамики ожидаемого количества участников в Вологодской области

Параметры	Апрель 2014 – апрель 2015	Май 2014 – май 2015	Июнь 2014 – июнь 2015	Июль 2014 – июль 2015	Август 2014 – август 2015	Краснодарский край
	Республика Башкортостан					
1. Количество участников программы в регионе за год, чел.	8360	7039	6113	5814	5750	3647
2. Количество участников программы в столице, чел.	3628	3054	2653	2523	2495	816
3. Средний взнос участника программы в регионе, руб.	6191					7500
4. Доля семей, способных накапливать требуемую сумму средств для участия в программе, %	65 / 84					72 / 95
5. Доля жителей, использующих программу, среди тех, кто имеет возможность в ней участвовать (региональный центр / регион без центра), %	1,46 / 0,55	1,22 / 0,46	1,06 / 0,40	1,01 / 0,38	1,00 / 0,38	0,29 / 0,29
	Вологодская область					
6. Ожидаемый средний взнос в Вологодской области (г. Вологда / г. Череповец / регион без городских округов), руб.	6526 / 7217 / 3597					9859 / 5408
7. Ожидаемое количество участников в Вологодской области (г. Вологда / г. Череповец / регион без городских округов), чел.	1281 / 1187 / 1021	1079 / 999 / 859	937 / 868 / 747	892 / 826 / 710	882 / 817 / 702	155 / 138 / 476
8. Ожидаемое количество участников в Вологодской области, чел.	3489	2937	2552	2428	2401	769
9. Расходы консолидированного бюджета Вологодской области в год, млн. рублей	74,1	62,4	54,2	51,6	51,0	21,45

Таким образом, судя по нашим расчетам, на стартовом этапе внедрения в Вологодской области программы жилищных строительных сбережений принять в ней участие смогут 3 489 вологжан, которые ежемесячно будут вносить в банк взносы в размере не менее 3,6–7,2 тыс. рублей для накопления первоначального взноса по ипотеке. При этом для реализации данной программы потребуются дополнительные расходы консолидированного бюджета Вологодской области в размере 51–74 млн. рублей в год, или 0,9–0,13% налоговых и неналоговых доходов.

Жилищные строительные сбережения могут стать одним из инструментов решения задач, которые поставлены Президентом РФ в сфере жилищного строительства, среди которых повышение доступности жилья для россиян. Соответственно, формирование на территории Вологодской области рынка доступного жи-

ल्या повысит оценку населением проводимой региональной политики, а активное развитие жилищного строительства и банковской системы в регионе станет локомотивом роста его экономики в целом. Это объясняется тем, что жилищное строительство выступает не только приоритетным условием повышения качества жизни населения, но и является наиболее капиталоемким и системообразующим сектором российской экономики, в котором, по данным Росстата, занято около 15% работающего населения страны, но в который направляется порядка 25% совокупного объема инвестиций. Мультипликативный эффект от инвестиций в жилищную сферу, проявляющийся в логической взаимосвязи интегрированных со строительством отраслей, приводит к созданию дополнительных рабочих мест, росту заработной платы и, как следствие, потребительского спроса.

Литература

1. Айзинова, И.М. Жилищный вопрос в трех измерениях [Текст] / И.М. Айзинова // Проблемы прогнозирования. – 2007. – № 2. – С. 90–115.
2. Гареев, И.Ф. Проблемы реализации социально-экономического потенциала ЖК в регионе [Текст] / И.Ф. Гареев // Российское предпринимательство. – 2012. – С. 158–163.
3. Гордина, О.Н. Ипотечное жилищное кредитование: опыт и проблемы [Текст] / О.Н. Гордина. – Вологда : ВНКЦ ЦЭМИ РАН, 2008. – 88 с.
4. Департамент строительства и жилищно-коммунального хозяйства Вологодской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.depreregion.ru/Default.aspx?mnu=a91250efe6b84165b695c7ab642f8d34>
5. Залкинд, Л.О. Жилищная политика в России: северное измерение: монография [Текст] / Л.О. Залкинд. – Апатиты: Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина КНЦ РАН, 2009. – 232 с.
6. Ильинский, Д.Г. Свойства линейки ссудо-сберегательных планов [Текст] / Д.Г. Ильинский // Экономика и математические методы. – 2016. – № 52(2). – С. 40–59.
7. Ипотечный кредит молодым учёным [Электронный ресурс] // Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Российской Федерации. – Режим доступа : http://www.ahml.ru/ru/borrower/social_ipoteka/mu/
8. Кара-Мурза, С.Г. Советская цивилизация. Т. 2 [Текст] / С.Г. Кара-Мурза. – М., 2008.
9. Косарева, Н.Б. Об оценке доступности жилья в России [Текст] / Н.Б. Косарева, А.Е. Туманов // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – С. 118–135.
10. Косарева, Н.Б. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития [Текст] / Н.Б. Косарева, Т.Д. Полиди, А.С. Пузанов // Вопросы экономики. – 2013. – № 3. – С. 109–125.
11. Лавров, С.Н. Трудности ипотечного кредитования на пути решения жилищной проблемы [Текст] / С.Н. Лавров // Экономическое возрождение России. – 2005. – № 1(3). – С. 27–32.
12. Логинов, М.П. Антикризисное управление ипотечным кредитованием [Текст] / М.П. Логинов // Деньги и кредит. – 2009. – № 3. – С. 224–29.
13. Манаков, Л.Ф. Кризис в инвестиционно-строительной сфере: истоки, угрозы, новые возможности [Текст] / Л.Ф. Манаков, Р.А. Фалтинский // Экономическое возрождение России. – 2009. – № 1(19). – С. 58–70.
14. Минченко, М.М. О методах оценки доступности жилья для населения: сравнительный анализ [Текст] / М.М. Минченко, Н.Н. Ноздрин // Научные труды Института народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2013. – Т. 11. – С. 48–70.
15. Молодая семья [Электронный ресурс] // Официальный сайт Департамента строительства и ЖКХ Вологодской области. – Режим доступа : <http://www.depreregion.ru/Default.aspx?mnu=a3fa03a3ed58409f8a5b490ad8bc6386>
16. Молодые учёные [Электронный ресурс] // Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Вологодской области. – Режим доступа : <http://ipoteka-ologda.ru/programs/molodyie-uchenye.html>
17. Печенская, М.А. Льготные ипотечные кредиты в Вологодской области: условия предоставления и возможности участия населения [Текст] / М.А. Печенская // Проблемы развития территорий. – 2015. – № 2(76). – С. 135–145.
18. Поварова, А.И. Пути формирования рынка доступного жилья в регионе [Текст] / А.И. Поварова, А.М. Черевко. – Вологда : ИСЭРТ РАН, 2009. – 161 с.
19. Полтерович, В.М. Строительное общество: ипотечный институт для России [Текст] / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков, Е.В. Черных // Вопросы экономики. – 2005. – № 1. – С. 158–163.
20. Полтерович, В.М. Разработка и исследование ссудо-сберегательных программ ипотечного кредитования: динамическая модель [Текст] / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков, Д.Г. Ильинский // Экономика и математические методы. – 2014. – № 50(2). – С. 35–58.
21. Полтерович, В.М. Линейки ссудо-сберегательных тарифных планов: обобщение идеи стройсберкасс [Текст] / В.М. Полтерович, О.Ю. Старков, Д.Г. Ильинский // Экономика и математические методы. – 2014. – № 50(4). – С. 71–88.

22. Социальные итоги трансформации, или Двадцать лет спустя [Текст] / Е. Ясин, Г. Андрушак, А. Ивантер, Н. Косарева, Л. Овчарова, А. Пономаренко, В. Фадеев // Вопросы экономики. – 2011. – № 8. – С. 77–96.
23. Черемисина, Т.П. Жилье в России. Экономические механизмы активизации и оздоровления в сфере жилищного строительства [Текст] / Т.П. Черемисина // ЭКО. – 2006. – № 4. – С. 99–115.
24. Laux H. (2005). Die buasparrfinanzierung. Die finanziellen aspekte des buasparrvertrages als spar-und kreditinstrument. 7 Auflage. Frankfurt am Main: Verlag Recht and Wirtschaft GmbH.
25. Plaut P.O., Plaut S.E. (2004) The Economics of Housing Saving Plans // The Journal of Real Estate Finance and Economics. Vol. 28. No. 4. P. 319–337.
26. Schlueter T., Soenke Sievers and Thomas Hartmann-Wendels (2015). Bank Funding Stability, Pricing Strategies and the Guidance of Depositors // Journal of Banking & Finance. Vol. 51. No. C. P. 43–61.

Сведения об авторах

Мария Александровна Печенская – зав. лабораторией, кандидат экономических наук, Вологодский научный центр РАН (160014, Российская Федерация, г. Вологда, ул. Горького, д. 56а; e-mail: marileen@bk.ru)

Дмитрий Геннадиевич Ильинский – старший научный сотрудник, Центральный экономико-математический институт РАН (117418, Российская Федерация, г. Москва, Нахимовский проспект, д. 47; e-mail: nograhol@gmail.com)

Pechenskaya M.A., Il'inskii D.G.

Regional Housing Construction Savings as a Tool for Improving Housing Affordability for the Population

Abstract. The article is devoted to the issue of housing affordability on the Russian market. Based on official statistics, the authors reveal the main trends of the regional housing market development. The article reviews government priorities in the housing policy and presents calculations of the housing affordability index in the Vologda Oblast according to several scenarios. The authors present the results of the ISEDT RAS population survey conducted in the Vologda Oblast concerning the level of people's satisfaction with their housing conditions. The results indicate that only 37% of the population are satisfied with their housing, 13% – rated their living conditions as bad. The authors research best practices of a number of constituent entities of the Russian Federation in order to address the shortage, quality and affordability of housing. Numerous studies by Russian scientists indicate the necessity of forming and introducing new tools and mechanisms to improve housing affordability in the Russian practice. The researchers emphasize that overcoming the problems of the housing sector cannot be solved solely at the expense of budget or household funds. In this regard, the purpose for this paper is to study the mechanism of housing construction savings implying the pooling of resources of all stakeholders (public funds, household funds and funds of the banking system). The article discusses the practice of its functioning in Krasnodar Krai and the Republic of Bashkortostan. It has been calculated that at the initial stage of introducing housing construction savings in the Vologda oblast, 3489 of Vologda citizens will be able to participate; they will pay a monthly fee of 3.6–7.2 thousand rubles to the bank to accumulate down payment on the mortgage. The implementation of the program will require additional costs of the consolidated budget of the Vologda Oblast worth 51–74 million rubles, which amounts to 0.9–0.13% of own revenues. The article can be used by research associates as a framework for further research; and by management bodies in making administrative decisions and in the process of training bachelor, Ph.D., and post-graduate students.

Key words. Mortgage loan, saving and loan program, housing savings bank, increasing housing affordability, saving and loan tools, housing construction savings, public mortgage.

References

1. Aizinova I. M. Zhilishchnyi vopros v trekh izmereniyakh [The housing issue in three dimensions]. *Problemy prognozirovaniya* [Studies on Russian Economic Development], 2007, no. 2, pp. 90–115. (In Russian).
2. Gareev I.F. Problemy realizatsii sotsial'no-ekonomicheskogo potentsiala ZhSK v regione [Problems of implementation of socio-economic potential of the housing and building cooperative in the region]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo* [Russian journal of entrepreneurship], 2012, pp. 158–163. (In Russian).
3. Gordina O.N. *Ipotechnoe zhilishchnoe kreditovanie: opyt i problemy* [Housing mortgage lending: experience and problems]. Vologda: VNKTs TsEMI RAN, 2008. 88 p. (In Russian).
4. *Departament stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva Vologodskoi oblasti* [Department for construction and housing and utilities services of the Vologda Oblast]. Available at: <http://www.depreion.ru/Default.aspx?mnu=a91250efe6b84165b695c7ab642f8d34>. (In Russian).
5. Zalkind L.O. *Zhilishchnaya politika v Rossii: severnoe izmerenie: monografiya* [The housing policy in Russia: Northern dimension. Monograph.]. Apatity: Institut ekonomicheskikh problem im. G.P. Luzina Kol'skogo nauchnogo tsentra RAN. 2009. 232 p. (In Russian).
6. Il'inskiy D.G. Svoistva lineek ssudo-sberegatel'nykh planov [Lines of savings and loan tariff plans: properties]. *Ekonomika i matematicheskie metody* [Economics and mathematical methods], 2016, no. 52(2), pp. 40–59. (In Russian).
7. Ipotechnyi kredit molodym uchenym [Mortgage lending for young scholars]. *Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu Rossiiskoi Federatsii* [Agency for Housing Mortgage Lending of the Russian Federation]. Available at: http://www.ahml.ru/ru/borrower/social_ipoteka/mu/. (In Russian).
8. Kara-Murza S.G. *Sovetskaya tsivilizatsiya* [The Soviet civilization], volume 2. Moscow, 2008. (In Russian).
9. Kosareva N.B., Tumanov A.E. Ob otsenke dostupnosti zhil'ya v Rossii [Evaluation of Housing Affordability in Russia]. *Voprosy ekonomiki* [Economic issues], 2007, no. 7, pp. 118–135. (In Russian).
10. Kosareva N.B., Polidi T.D., Puzanov A.S. Rynok zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii: sovremennoe sostoyanie i perspektivy razvitiya [The housing construction market in Russia: modern condition and development prospects]. *Voprosy ekonomiki* [Economic issues], 2013, no. 3, pp. 109–125. (In Russian).
11. Lavrov S.N. Trudnosti ipotechnogo kreditovaniya na puti resheniya zhilishchnoi problem [Difficulties in mortgage lending on the way to addressing the housing issues]. *Ekonomicheskoe vozrozhdenie Rossii* [The economic revival of Russia], 2005, no. 1(3), pp. 27–32. (In Russian).
12. Loginov M.P. Antikrizisnoe upravlenie ipotechnym kreditovaniem [Anti-Crisis management of mortgage crediting]. *Den'gi i kredit* [Money and lending], 2009, no. 3, pp. 224–229. (In Russian).
13. Manakov L.F., Faltinskii R.A. Krizis v investitsionno-stroitel'noi sfere: istoki, ugrozy, novye vozmozhnosti [Crisis of investment and construction sector: origins, threats, new opportunities]. *Ekonomicheskoe vozrozhdenie Rossii* [The economic revival of Russia], 2009, no. 1 (19), pp. 58–70. (In Russian).
14. Minchenko M.M., Nozdrina N.N. O metodakh otsenki dostupnosti zhil'ya dlya naseleniya: sravnitel'nyi analiz [The evaluation methods of housing affordability for the population; comparative analysis]. *Nauchnye trudy: Institut narodnokhozyaistvennogo prognozirovaniya RAN* [Academic papers of RAS Institute of Economic Forecasting], 2013, vol. 11, pp. 48–70. (In Russian).
15. Molodaya sem'ya [Young family]. *Departament stroitel'stva i ZhKKh Vologodskoi oblasti* [Department for construction and housing and utilities services of the Vologda Oblast]. Available at: <http://www.depreion.ru/Default.aspx?mnu=a3fa03a3ed58409f8a5b490ad8bc6386>. (In Russian).
16. Molodye uchenye [Young scholars]. *Agentstvo po ipotechnomu zhilishchnomu kreditovaniyu Vologodskoi oblasti* [Agency for Housing Mortgage Lending of the Vologda Oblast]. Available at: <http://ipoteka-vologda.ru/programs/molodyie-uchenye.html>. (In Russian).
17. Pechenskaya M.A. L'gotnye ipotechnye kredyty v Vologodskoi oblasti: usloviya predostavleniya i vozmozhnosti uchastiya naseleniya [Preferential mortgage loans in the region: conditions for granting and opportunities for participation]. *Problemy razvitiya territorii* [Problems of territory's development], 2015, no. 2(76), pp. 135–145. (In Russian).
18. Povarova A.I., Cherevko A.M. *Puti formirovaniya rynka dostupnogo zhil'ya v regione* [Ways of forming the market of affordable housing in the region]. Vologda: ISERT RAN, 2009. 161 p. (In Russian).

19. Polterovich V.M., Starkov O.Yu., Chernykh E.V. Stroitel'noe obshchestvo: ipotechnyi institut dlya Rossii [Construction society: mortgage institute for Russia]. *Voprosy ekonomiki* [Economic issues], 2005, no. 1, pp. 158–163. (In Russian).
20. Polterovich V.M., Starkov O.Yu., Il'inskiĭ D.G. Razrabotka i issledovanie ssudo-sberegatel'nykh programm ipotechnogo kreditovaniya: dinamicheskaya model' [Designing and analyzing the programs of contractual savings for housing: a dynamic model]. *Ekonomika i matematicheskie metody* [Economics and mathematical methods], 2014, no. 50(2), pp. 35–58. (In Russian).
21. Polterovich V.M., Starkov O.Yu., Il'inskiĭ D.G., Lineiki ssudo-sberegatel'nykh tarifnykh planov: obobshchenie idei stroisberkass [Lines of Savings and Loan Tariff Plans: a Generalization of the Bausparkasse Concept]. *Ekonomika i matematicheskie metody* [Economics and mathematical methods], 2014, no. 50(4), pp. 71–88. (In Russian).
22. Yasin E., Andrushchak G., Ivanter A., Kosareva N., Ovcharova L., Ponomarenko A., Fadeev V. Sotsial'nye itogi transformatsii, ili dvadtsat' let spustya [Social results of transformation or twenty years later]. *Voprosy ekonomiki* [Economic issues], 2011, no. 8, pp. 77–96. (In Russian).
23. Cheremisina T.P. Zhil'e v Rossii. Ekonomicheskie mekhanizmy aktivizatsii i ozdorovleniya v sfere zhilishchnogo stroitel'stva [Economic mechanism for activating and revitalizing in the housing construction sector]. *EKO* [ECO], 2006, no. 4, pp. 99–115. (In Russian).
24. Laux H. *Die buasparsfinanzierung. Die finanziellen aspekte des bausparvertrages als spar-und kreditinstrument. 7 Auflage.* Frankfurt am Main: Verlag Recht und Wirtschaft GmbH, 2005.
25. Plaut P.O., Plaut S.E. The Economics of Housing Saving Plans. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 2004, vol. 28, no. 4, pp. 319–337.
26. Schlueter T., Sievers S., Hartmann-Wendels T. Bank Funding Stability, Pricing Strategies and the Guidance of Depositors. *Journal of Banking & Finance*, 2015, vol. 51, no. C, pp. 43–61.

Information about the Authors

Mariya Aleksandrovna Pechenskaya – Ph.D. in Economics, Head of Laboratory, Vologda Research Center of the Russian Academy of Sciences. (56A, Gorky Street, Vologda, 160014, Russian Federation; e-mail: marileen@bk.ru)

Dmitrii Gennadievich Il'inskiĭ – Chief Research Associate, Central Economic Mathematical Institute of the Russian Academy of Sciences. (e-mail: nograhol@gmail.com)

Статья поступила 28.06.2017.