



**Совершенствование
программы льготной ипотеки
для семей с детьми: как сделать
жилищную поддержку
стимулом рождаемости
и благополучия семей**

Содержание

Резюме	5
Введение	7
Анализ спроса на жилье: доступность и проблемы семей с детьми	8
Анализ строительной отрасли и эффективности государственной поддержки	19
Предлагаемая новая парадигма государственной поддержки	23
Заключение	25



Резюме

Существующая система льготной ипотеки в России не выполняет заявленную демографическую функцию. При декларируемой цели улучшения жилищных условий семей с детьми программа фактически ориентирована на поддержку строительного сектора и массового ипотечного спроса, а не на адресную помощь многодетным семьям, являющимся ключевым резервом демографического роста.

Несмотря на беспрецедентные объемы бюджетных расходов, демографическая отдача от этих мер минимальна. Критерии участия (например, наличие хотя бы одного ребенка до 6 лет включительно) делают программу всеобщей, но поверхностной, так как семьи с тремя, четырьмя и пятью детьми получают те же условия, что и семьи с одним ребенком. В результате многодетные семьи, обладая зачастую меньшими доходами и большими расходами, оказываются в неравных стартовых условиях и во многих случаях полностью исключены из участия в программе из-за размера первоначального взноса, который для семьи с тремя детьми требует формирования накоплений на протяжении примерно 30 лет.

Программа не учитывает ни потребность многодетных семей в жилье большей площади, ни риски их долговой уязвимости. Льготная ставка не компенсирует структурные барьеры, такие как высокий порог входа, низкая кредитоспособность и непропорционально высокие расходы на детей. Льготы доступны прежде всего семьям среднего класса с одним-двумя детьми, тогда как многодетные, являясь демографически наиболее значимой группой, остаются за пределами системы.

Кроме того, льготная ипотека исказила структуру жилищного рынка, стимулируя строительство малогабаритных квартир и студий. Так 44 % сделок по программе приходятся на однокомнатное жилье, непригодное для больших семей. Государственная субсидия, изначально предназначенная для решения жилищных про-

блем семей с детьми, фактически стала механизмом поддержки строительных компаний и девелоперов.

Сочетание указанных факторов привело к тому, что действующая ипотечная политика не только не устраняет социальное неравенство, но и углубляет его. Она работает как инструмент макроэкономического стимулирования, но не как инструмент демографического воспроизводства.

Для исправления ситуации необходим переход к новой парадигме государственной поддержки, в которой демографическая эффективность станет центральным критерием. Ключевые направления трансформации включают:

- привязку мер к факту рождения ребенка — каждая новая мера поддержки должна иметь прямую демографическую логику, а не абстрактную «семейную» ориентацию;
- прогрессивный характер помощи — размер выплат и льгот должен возрастать с каждым последующим ребенком, включая многократное использование выплаты на погашение ипотеки при рождении третьего и последующих детей;
- реальное улучшение жилищных условий — установление стандартов площади и числа комнат, соответствующих потребностям многодетных;
- интеграцию жилищной и демографической политики — объединение мер в единую систему с координацией между Минстроем России, Минтрудом России и регионами;
- развитие альтернативных форм поддержки — предоставление арендного жилья с возможностью зачета арендных платежей в счет первоначального взноса,

а также адресные выплаты для семей со специальными признаками (пять и более детей, сельская местность, наличие ребенка-инвалида).

Предложенные меры позволят переориентировать государственные ресурсы с поддержки строительного сектора на прямую инвестицию в человеческий капитал, обеспечивая двойной эффект — демографический рост и устойчивое развитие регионов.



Введение

Государственная поддержка улучшения жилищных условий семей с детьми является мощным инструментом, но его текущая конфигурация не обеспечивает сбалансированного социально-экономического эффекта. По данным Росстата, с 2015 года в России наблюдается тренд на снижение суммарного коэффициента рождаемости¹. Согласно прогнозу Росстата, к концу 2025 года данный коэффициент будет составлять 1,33. При этом в обществе имеется запрос на многодетность: с 2014 по 2024 годы доля желающих стать многодетными выросла с 34 % до 48 %. Именно за счет относительного увеличения числа многодетных семей частично компенсируется снижение рождаемости: в частности, в сегменте 25–59 лет доля многодетных выросла в два раза². Смещение фокуса на многодетные семьи и прямую привязку мер к факту рождения детей повысит как демографическую отдачу, так и общую эффективность бюджетных расходов.

Системными проблемами льготной ипотеки для семей с детьми являются:

- финансово недостижимый первоначальный взнос для многодетных;

- высокая долговая нагрузка как барьер для новых рождений;
- отсутствие увязки с реальным улучшением жилищных условий;
- стимулирование рынка малогабаритного жилья, непригодного для многодетных;
- отсутствие межведомственной координации демографической и жилищной политики;
- перегрев рынка и структурные перекосы;
- ограниченная макроэкономическая отдача от поддержки строительного сектора;
- низкая производительность и кадровые проблемы.

В докладе предложены меры по переориентации жилищной политики: вместо поддержки строительной отрасли — прямая помощь многодетным семьям для стимулирования рождаемости и экономического роста.

Анализ спроса на жилье: доступность и проблемы семей с детьми

В целях улучшения жилищных условий граждан Российской Федерации реализуется ряд мер государственной поддержки (Таблица 1).

В последние годы наблюдается рост общего объема государственных расходов на поддержку жилищного (ипотечного) кредитования: в 2018 году общий объем расходов составил 0,06 млрд. рублей, а в 2024 году – более 735 млрд. рублей. При этом, по данным Минфина России³, на май 2025 год совокупные затраты по всем видам поддержки уже составили 67 % от значений 2024 года, что дает основания предполагать о продолжающемся тренде на расширение бюджета на поддержку жилищного кредитования.

В то же время в 2024 году сократилось количество выданных кредитов/предоставленных выплат на 31 % по сравнению с 2023 годом, в котором количество получателей поддержки было наибольшим с момента запуска данных программ. Это обусловлено снижением спроса на жилье после завершения безадресной льготной ипотеки на новостройки (количество выданных ипотечных кредитов по программе «Льготная ипотека» сократилось почти в 2,5 раза), а также ужесточением условий по другим программам с государственной

поддержкой, включая «Семейная ипотека» и «ИТ-ипотека»⁴. Наибольшее сокращение выдачи ипотеки с государственной поддержкой наблюдалось в регионах Урала и Сибири, наименьшее – на Дальнем Востоке, где значительную поддержку спросу продолжила оказывать «Дальневосточная и арктическая ипотека».

По незавершенному 2025 году доля программы «Семейная ипотека» составила 53 % в общем объеме государственных расходов на поддержку жилищного (ипотечного) кредитования, что на 15 п.п. превышает долю более масштабной программы «Льготная ипотека» (Рисунок 1).

Государственная программа «Семейная ипотека» запущена в России с 01.01.2018⁵. С начала программы по октябрь 2025 года оформлено 1,56 млн. кредитов на сумму более 7,6 трлн. рублей⁶. Однако значительная часть заключенных кредитных договоров не привела к росту дополнительных рождений по ряду причин, в том числе в связи с отсутствием прямой демографической связности условий программы, а также широтой категорий, имеющих право на получение поддержки (достаточно соблюдения одного из следующих условий)⁷:

Таблица 1. Программы государственной поддержки жилищного (ипотечного) кредитования

Наименование меры	Краткое описание
Семейная ипотека	Ставка до 6% на новостройку или строительство дома при рождении ребенка (первого или последующих) с 2018 года
Льготная ипотека	Ставка до 8% на покупку новостройки или строительство частного дома для граждан России
Выплата на погашение ипотеки	Разовая выплата в размере 450 тыс. руб. на погашение долга по ипотеке для семей с третьим и последующим ребенком, рожденным с 2019 года
Дальневосточная и арктическая ипотека	Ставка до 2% на покупку жилья или строительство дома на Дальнем Востоке или в Арктике

Источник: АСИ

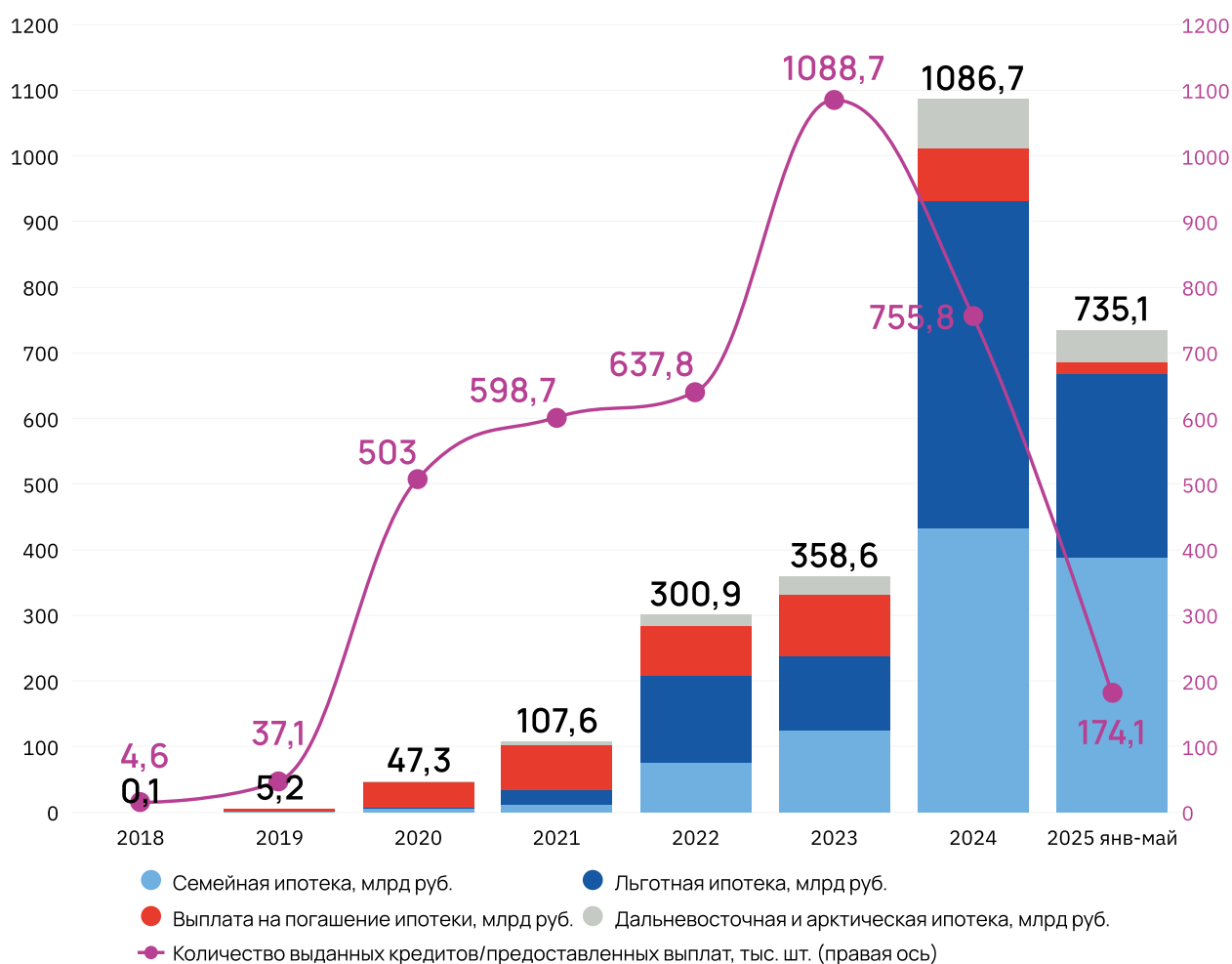


Рисунок 1. Суммарные расходы государственного бюджета на поддержку жилищного (ипотечного) кредитования в разрезе программ⁸

Источник: АСИ на основе данных Минфина России

- семьи с детьми до 6 лет включительно;
- семьи с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- семьи, имеющие ребенка с инвалидностью.

Условия предоставления семейной ипотеки не учитывают особенности жизненных ситуаций семей с детьми, не выделяют преференциальный порядок для многодетных семей. Так, в связи с тем, что достаточным условием для получения ипотеки по льготной ставке является наличие хотя бы одного ребенка до 6 лет, многодетные семьи претендуют на улучшение жилищных условий наравне с семьями с одним ребенком.

При этом реализация программы «Дальневосточная и арктическая ипотека» имеет значительное влияние на рост количества многодетных семей в регионах Дальнего Востока, особенно в Приморском и Камчатском крае, Сахалинской области, Республике Саха (Якутия), Республике Бурятия. В данных регионах наблюдается относительный рост числа домохозяйств с более чем тремя детьми (Рисунок 2). Различия в динамике особенно видны в сравнении со средними значениями на федеральном уровне (Рисунок 3).

В то же время в отличие от программ льготного кредитования, предоставление выплаты на погашение части обязательств по ипотечному кредиту в размере 450 тыс. рублей (а в ряде субъектов Российской Федерации в размере

Совершенствование программы льготной ипотеки для семей с детьми:
как сделать жилищную поддержку стимулом рождаемости и благополучия семей

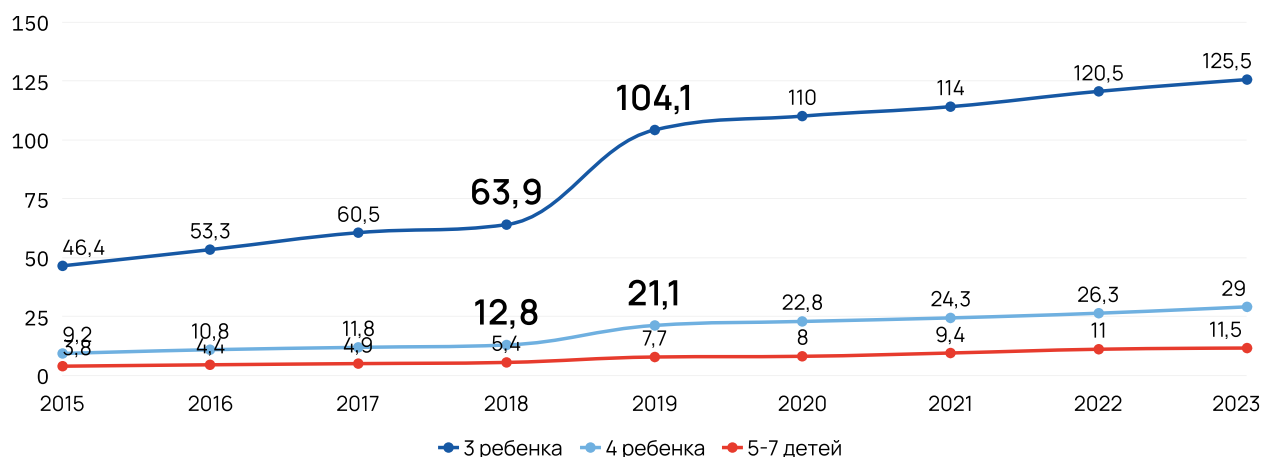


Рисунок 2. Динамика числа семей по количеству детей в Дальневосточном федеральном округе, тыс. ед.

Источник: АСИ

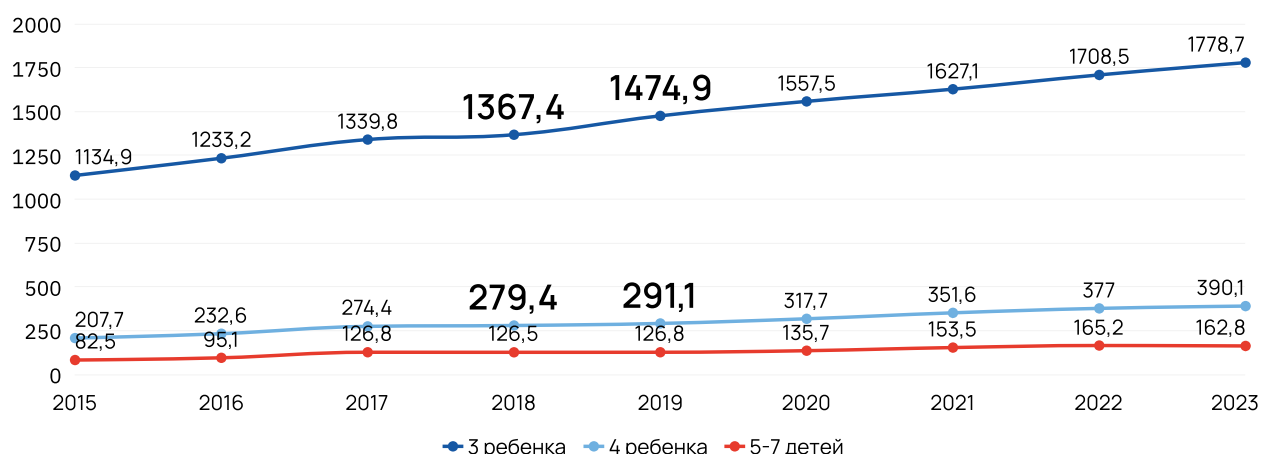


Рисунок 3. Динамика числа семей по количеству детей в России, тыс. ед.

Источник: АСИ

1 млн. рублей⁹) предоставление поддержки семьи при улучшении жилищных условий с использованием ипотечного кредитования носит выраженный демографический характер и предоставляется при рождении третьего или последующего ребенка в семье. Выплата является востребованной, однако ее доля в общем объеме расходов бюджета на меры, связанные с ипотечным кредитованием, не превышает 15 %. Также отдельного внимания требует модернизация условий предоставления данной меры, особенно в части распространения возможности получения поддержки не только на одного, а на каждого рожденного ребенка в многодетной семье.

Необходимость фокусной, дополнительной адресной поддержки многодетных семей подтверждается уровнем их жилищной обеспеченности. Россия в сопоставлении с другими странами имеет относительно высокий уровень жилищной обеспеченности: 28,8 кв. м на человека. При этом, согласно данным Российского мониторинга экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (RLMS HSE)¹⁰, внутренний показатель в разбивке по количеству детей в домохозяйстве указывает на низкую жилищную обеспеченность многодетных семей вне зависимости от типа населенного пункта (Рисунок 4). Доля семей с одним ребенком до 6 лет составляет порядка

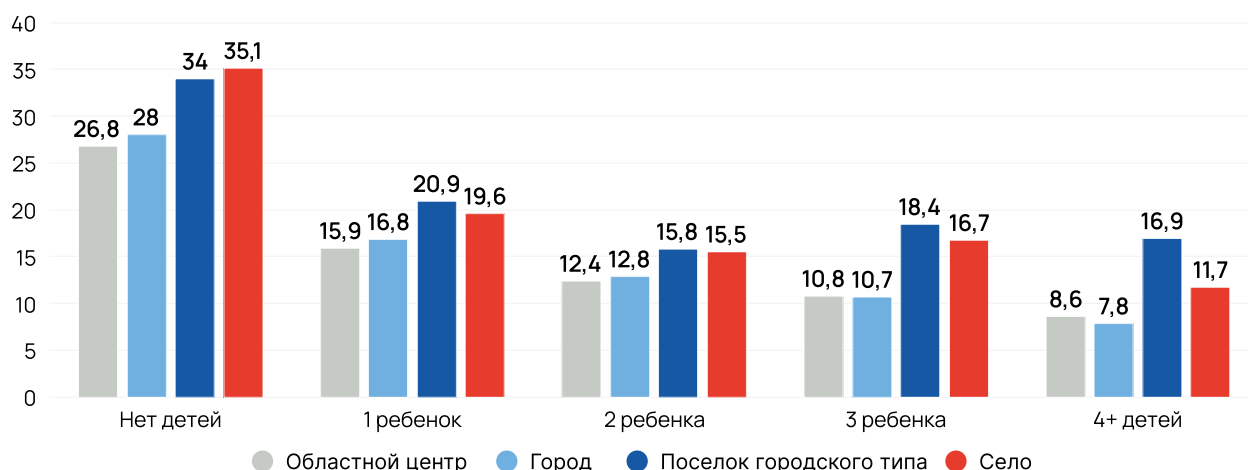


Рисунок 4. Уровень жилищной обеспеченности домохозяйств в разрезе количества несовершеннолетних детей и типов населенных пунктов в 2024 году

Источник: АСИ на основе данных RLMS HSE

3,6 млн. ед.¹¹, что более чем в два раза превышает количество выданных льготных кредитов по программе семейной ипотеки.

При этом программа «Семейная ипотека» не предусматривает механизмов выравнивания стартовых условий (например, компенсации первоначального взноса, увеличенного лимита или особого расчета платежей). Это создает демографическую несправедливость¹²: семьи, которые внесли больший вклад в воспроизводство населения, не получают более весомой поддержки. Между тем потребности таких семей объективно выше, так как им требуется жилье большей площади и с большим числом комнат, а финансовая нагрузка на них несопоставимо тяжелее и уровень текущей жилищной обеспеченности ниже (Рисунок 4).

На право льготного ипотечного кредита также претендуют семьи с двумя несовершеннолетними детьми. По данным ВЦИОМ, среди опрошенных родителей в возрасте от 18 до 44 лет доля таких семей достигает 32 %¹³. Предоставление поддержки данной категории также не имеет выраженной демографической направленности, то есть не привело к существенному росту рождаемости.

В итоге программа, декларирующая поддержку семей с детьми, фактически не стимулирует многодетность. Она ставит в равные условия семью с одним ребенком и семью с пятью деть-

ми, нивелируя саму идею адресности демографической политики. Формальное равенство оборачивается фактическим неравенством, когда воспользоваться льготой могут только более обеспеченные семьи.

Льготная ипотека в текущем виде подчинена логике кредитного риска, а не социальной справедливости. Банк рассматривает заемщика прежде всего как источник возврата долга, а не как участника демографической политики. Многодетные семьи имеют повышенный риск потери дохода, что снижает их шансы получить одобрение кредита банком. Государство не компенсирует эти риски банкам (например, через гарантии или страховые схемы), поэтому банковская система в большинстве случаев отфильтровывает многодетных¹⁴. При внешней открытости программы реальный механизм отбора делает многодетные семьи непривлекательными для кредиторов.

1.1. Финансово недостижимый первоначальный взнос для многодетных

Основной проблемой для многодетных семей является невозможность накопить даже небольшой первоначальный взнос для участия в ипотечной программе. Хотя процентная ставка по ипотеке снижена, сама возможность попасть в программу для них остается недоступной.

По оценке Домклик, в 2025 году среднестатистическому индивиду в России требуется более 6 лет для накопления средств на первоначальный взнос в размере 20 % на новостройку. В то же время для семей с детьми необходимо гораздо больше времени для улучшения жилищных условий. Наибольший срок накопления наблюдается на Алтае (11,8 лет), и в 5 субъектах Российской Федерации (Москве, Астраханской и Нижегородской областях, Республике Татарстан и Республике Дагестан) значение данного показателя превышает 7 лет. По расчетам АСИ¹⁵, в 2025 году период накопления суммы на первоначальный взнос для семьи с тремя детьми составляет примерно 30 лет, тогда как для семьи с одним ребенком — всего около 10,5 лет. В 2024 году значение данного показателя составляло 27 и 10 лет соответственно.

Такая диспропорция объясняется объективными факторами: в многодетных семьях уровень ежемесячных расходов значительно выше, а среднедушевой доход — ниже, поскольку один из родителей часто вынужден сократить трудовую занятость или полностью оставить работу для ухода за детьми (Рисунок 5).

При этом, по данным Банка России, наибольший размер обязательств по типам семей отмечается у семей с детьми (по сравнению с семьями без детей и семьями, состоящими только из пенсионеров). Это обусловлено тем,

что эта группа домохозяйств чаще принимает на себя обязательства, связанные с покупкой недвижимого имущества, в том числе квартир. В 2024 году медианный размер задолженности семей с детьми составил 325 тыс. рублей¹⁶.

В целом на фоне высокой ключевой ставки и снижения объемов кредитования уровень кредитной нагрузки граждан с 2024 года снижается (Рисунок 6), однако сохраняется на уровнях выше 2020 года. Резкое снижение доли ипотечных кредитов с показателем долговой нагрузки (далее — ПДН) выше 80 % предположительно связано с ужесточением макропруденциальной политики. Показатель ПДН не учитывает государственные субсидии ставки банкам по ипотечному кредиту, а в качестве базы использует все подтвержденные виды доходов заемщиков, поэтому высокое значение выданных кредитов в 2020 году с ПДН выше 80 % обусловлено поддержкой банков через субсидирование процентной ставки, что позволило выдавать кредиты для категорий заемщиков с низкой платежеспособностью.

Таким образом, именно те семьи, которые в наибольшей степени нуждаются в улучшении жилищных условий, оказываются фактически отсечены от программы на входе. Льготная ставка не имеет смысла, если семья не может накопить минимальный взнос и воспользоваться правом на кредит.

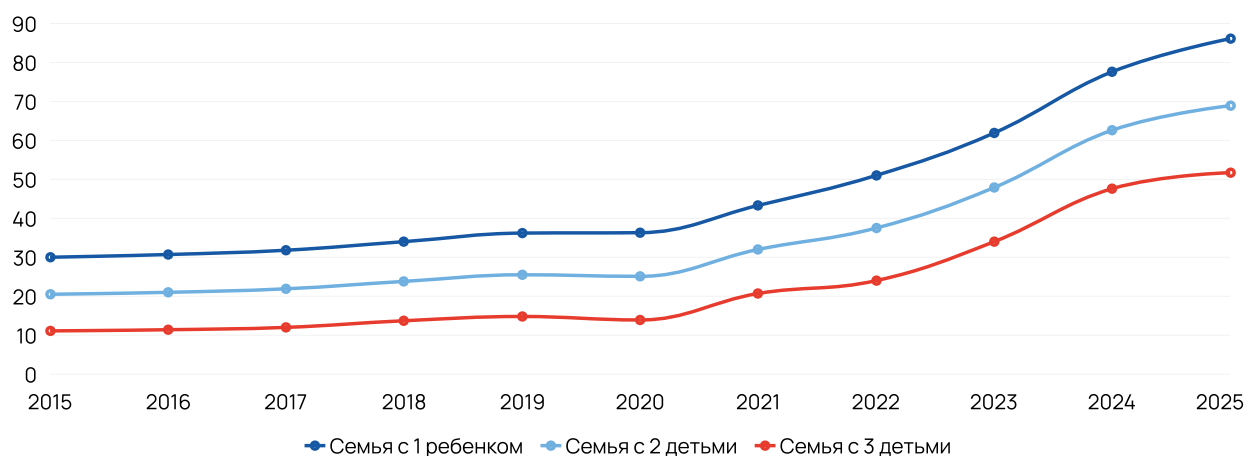
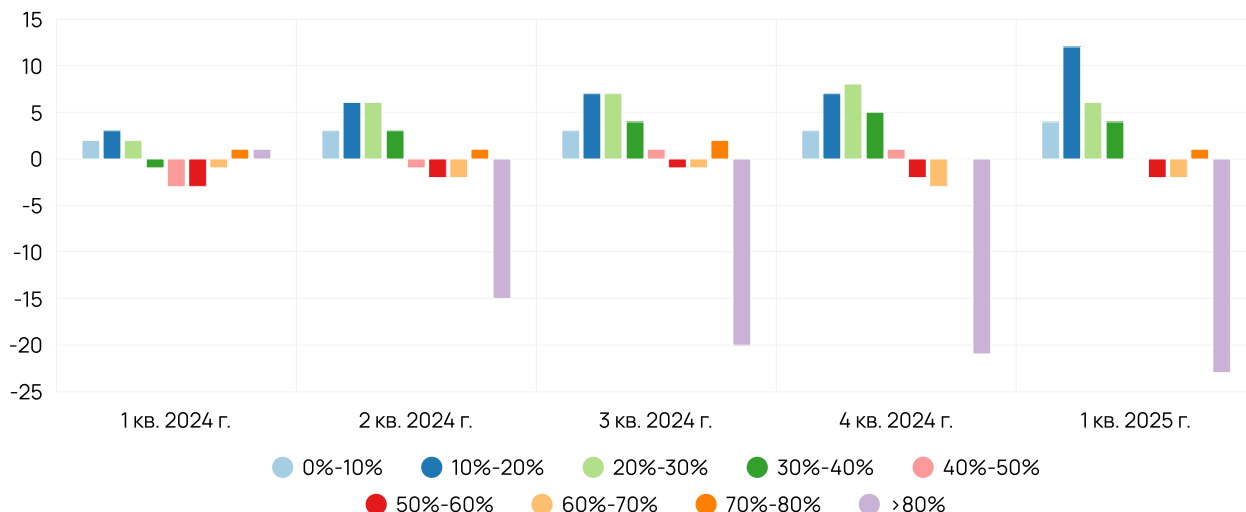


Рисунок 5. Оценка объема свободных денежных средств у среднестатистической российской семьи в зависимости от количества детей в 2015–2025 годах, тыс. руб.

Источник: расчеты АСИ на основе данных ЕМИСС

**Рисунок 6. Динамика выдач ипотечных кредитов по ПДН**

Источник: АСИ на основе данных Банка России

Для преодоления этого системного барьера необходим комплекс мер, направленных как на изменение условий кредитования, так и на прямую адресную помощь:

1. В первую очередь, требуется модернизировать условия программы «Семейная ипотека», в том числе в части улучшения условий прогрессивно увеличению количества детей в семье (требование к первоначальному взносу, размеру ставки) (Предложение 6)¹⁷. Это создаст более справедливые стартовые условия для семей с разным количеством детей.
2. Крайне важно предоставить право лицам, ранее выполнившим условия по включению в число участников программы, на получение поддержки при достижении возраста одного или обоих супругов 36 лет (Предложение 11). Это позволит не исключать из программы семьи, которые годами стояли в очереди на поддержку.
3. Необходимо ускорить реализацию накопленной очередности в предоставлении выплат, а также закрепить нормы о гарантированном предоставлении поддержки в течение трех лет с момента включения в перечень участников программы (Предложение 12). Это придаст семьям уверенность в получении помощи в обозримой перспективе.
4. Для обеспечения реальной доступности жилья критически важно выполнить условия по недопущению ухудшения условий по определению участников программы, чем действующие на текущий момент (Предложение 13). Любые будущие изменения в законодательстве не должны ужесточать критерии для тех, кто уже ожидает поддержку.
5. Следует направить рекомендации регионам по приоритетному финансированию мероприятий программы и по ускоренному закрытию обязательств по предоставлению выплат молодым семьям, особенно участникам программы старше 33 лет, имеющим троих и более детей, состоящим на учете по нуждаемости в улучшении жилищных условий 7 и более лет (Предложение 14). Это позволит адресно помочь самым нуждающимся категориям в рамках существующих программ.
6. Ключевое значение имеет корректировка методики расчета стоимости жилья. Необходимо подготовить рекомендации для органов местного самоуправления в отношении определения размера нормативной стоимости квадратного метра в части ее максимального приближения к реальной рыночной стоимости (Предложение 15). Следует предоставлять дополнительные

выплаты в случаях, когда значение среднерыночной стоимости квадратного метра жилья на момент фактического использования сертификата превышает более чем на 5 % значение, использованное при определении размера выплаты (Предложение 16). Эти меры предотвратят ситуацию, когда выделяемая сумма помощи становится символической на фоне растущих цен на жилье.

7. Для семей, для которых даже обновленные условия ипотеки остаются недостижимыми, необходимо развивать неипотечные механизмы. Следует обеспечить совершенствование условий предоставления арендных квартир для семей с детьми в субъектах Дальневосточного федерального округа (далее – ДФО) с прогрессивным улучшением условий при рождении детей, в частности с возможностью учитывать арендные платежи в счет первоначального взноса по ипотеке (Предложение 10). Это создаст для молодых и многодетных семей реальный трамплин для перехода от аренды к собственному жилью.
8. Необходимо создать дополнительные возможности при предоставлении мер поддержки по улучшению жилищных условий для семей со специальными признаками (Предложение 17) (например, имеющих 5 и более детей, проживающих в сельской местности, воспитывающих ребенка-инвалида). Это позволит оказывать приоритетную помощь наиболее уязвимым категориям многодетных семей.
9. Критически важно отменить выделение долей в праве собственности детям, если приобретаемое жилое помещение превышает по общей площади и (или) стоимости имеющееся в собственности недвижимое имущество и (или) приобретается в ипотеку (Предложение 18). Данная мера снизит огромные административные и финансовые издержки семей при последующих сделках, делая использование государственных средств для улучшения жилищных условий более привлекательным и практичным.

1.2. Высокая долговая нагрузка как барьер для новых рождений

Наличие хороших жилищных условий является одним из ключевых факторов повышения рождаемости. В то же время для семей, решившихся на ипотеку, возникает другая ловушка – рост долговой нагрузки и финансовой уязвимости. Большие ежемесячные платежи, зависимость от стабильности дохода (вероятность существенного снижения доходов семьи при рождении детей, в период отпуска по уходу за ребенком) и страх потери недвижимости, находящейся в залоге, делают любое последующее решение о рождении ребенка крайне рискованным.

Многодетные семьи особенно подвержены этим рискам. Даже временная потеря дохода одним из родителей (например, в связи с декретом) может поставить под угрозу всю финансовую устойчивость семьи. При этом программа не предусматривает прогрессивных мер поддержки, например, частичного списания долга или субсидирования платежей при рождении последующих детей.

Таким образом, вместо того чтобы создавать условия для расширения семьи, льготная ипотека может превращаться в сдерживающий фактор демографического поведения.

Для трансформации ипотеки из барьера в стимул для рождения следующих детей необходимы решения, которые напрямую увязывают факт рождения ребенка со снижением долгового бремени:

1. Ключевым решением является предоставление права на многократное использование выплаты на погашение обязательств по ипотечному кредиту при рождении третьего и каждого последующего ребенка (Предложение 1), а также обеспечение увеличения размера предоставляемой поддержки прогрессивно (с учетом очередности рождений) либо хотя бы с 450 тыс. до 1 млн. рублей на каждого ребенка по при-

меру реализуемых в субъектах Российской Федерации практик. Это кардинально изменит стимулы для семьи: каждое новое рождение будет не усугублять финансовое давление, а, напротив, существенно облегчать ипотечную нагрузку, сокращая общий срок и стоимость кредита. Согласно расчетам АСИ, дополнительные затраты средств федерального бюджета при увеличении размера выплаты на погашение обязательства по ипотечному кредиту при рождении третьего и каждого последующего ребенка оцениваются в 51,1 млрд. рублей в год.

2. Необходимо обеспечить улучшение условий по льготным ипотечным программам (далее — ЛИП) в случае рождения ребенка в семье в период действия ипотечного кредита по ЛИП, в том числе в части снижения ставки по кредиту (полной стоимости), списания части долговых обязательств, предоставления кредитных каникул и благоприятных условий рефинансирования (Предложение 2). Данная мера призвана стимулировать и поощрять новые рождения.
3. Для усиления демографического эффекта и поддержки многодетных семей целесообразно обеспечить предоставление дополнительной выплаты на погашение части долга по ипотечным кредитам в размере 550 тыс. рублей в случае рождения пятого и каждого последующего ребенка (Предложение 7). Этот прогрессивный подход признает особый вклад крупных многодетных семей в демографическое развитие и оказывает им адресную, максимально весомую поддержку. Согласно расчетам АСИ, дополнительные затраты средств федерального бюджета при введении подобной дополнительной выплаты при рождении пятого и каждого последующего ребенка оцениваются в 11,4 млрд. рублей в год.
4. Параллельно с мерами по снижению ипотечной нагрузки должен быть реализован прогрессивный подход и в других видах поддержки. Целесообразно модернизировать условия предоставления федерального материнского (семейного) капитала

с увеличением размера прогрессивным образом при рождении третьего и каждого последующего ребенка (Предложение 8). Аналогичный принцип должен быть распространен на региональный уровень через обеспечение прогрессивного характера предоставления региональных единовременных мер поддержки семьи при рождении третьего и каждого последующего ребенка во всех субъектах ДФО (Предложение 9).

Внедрение этих мер разорвет порочную связь («ипотека — это барьер, приводящий к отказу от следующих детей») и создаст прямую позитивную зависимость: чем больше в семье детей, тем более доступным и управляемым становится ее главное финансовое обязательство — жилищный кредит.

1.3. Отсутствие увязки с реальным улучшением жилищных условий

Еще одна системная проблема — отсутствие требования к качественному улучшению жилищных условий участников программы. Формально семья может использовать льготную ипотеку для покупки любой квартиры, даже если ее площадь и планировка не соответствуют реальным потребностям. Например, семья с тремя детьми имеет право приобрести по «Семейной ипотеке» однокомнатную студию, что формально будет считаться «улучшением условий», но фактически не решает проблему скученности и низкого уровня комфорта. Такая конструкция не способствует ни повышению качества жизни, ни рождению последующих детей.

Программа не содержит механизмов, обеспечивающих соответствие приобретаемого жилья стандартам обеспеченности, что делает ее социально неэффективной, формально улучшая статистику, но не реальное положение многодетных семей.

Лимиты кредита и ценовые ограничения заточены под массовый сегмент (1–2-комнатные квартиры). Программа не дифференцирует

параметры поддержки по количеству детей или минимальной норме площади на члена семьи. В итоге программа структурно вытесняет многодетных из целевого рынка, так как им либо не хватает лимита, либо не подходит формат жилья.

Обозначенный критический недостаток отсутствия увязки с реальным улучшением жилищных условий тесно связан со следующей проблемой, описанной в пункте 1.4¹⁸.

1.4. Стимулирование рынка малогабаритного жилья, непригодного для многодетных

Одним из побочных эффектов льготных ипотечных программ стало искажение структуры рынка жилищного строительства. Льготное кредитование вызвало бурный рост спроса на малогабаритное жилье — студии и однокомнатные квартиры, которые чаще приобретаются в инвестиционных целях. Так, 44 % всех ипотечных покупок по программе «Семейная ипотека» приходились на однокомнатные квартиры и студии¹⁹. При этом, по оценке АСИ на основе данных ДОМ.РФ, доля малогабаритных квартир также удвоилась за последние несколько лет: однокомнатные квартиры до 25 кв. м составляли 7 % от общего числа предложений на рынке недвижимости, от 25 до 35 кв. м — 17 %. Существенное смещение в пользу студий и однокомнатных квартир может свидетельствовать о приобретении жилья в том числе с целью инвестирования, что не сочетается с целью повышения рождаемости, стимулируемой увеличением площади для проживания семей с детьми²⁰.

Данные Счетной палаты Российской Федерации подтверждают значительный объем использования льготных программ ипотеки в инвестиционных целях. Так, более 114,9 тыс. заемщиков оформили по состоянию на 01.01.2024 два и более льготных ипотечных кредита на общую сумму 1,1 трлн. рублей, из которых около 34 % приходится на «Льготную ипотеку», 62 % — на «Семейную ипотеку».

По данным Домклик, наблюдается увеличение ценового гэпа между первичным и вторичным жильем, что также снижает доступность жилья для многодетных семей и возможности улучшения жилищных условий. В частности, в 2025 году относительно конца 2020 года разница в стоимости между первичным и вторичным жильем составила 38 п.п.

Таким образом, для многодетных семей данные тенденции означают усугубление жилищной проблемы, так как цены на жилье растут, а доступное предложение многокомнатных квартир достаточной площади остается крайне ограниченным. Государственная субсидия, призванная помогать семьям с детьми, фактически поддерживает инвестиционное и девелоперское предложение, а не реальные нужды демографической политики.

Для изменения этой парадигмы необходимы меры, стимулирующие создание и приобретение именно семейно-ориентированного жилья:

1. Фундаментальным решением является создание дополнительных стимулов в строительстве и льготных условий при приобретении многокомнатных квартир (Предложение 19). Это напрямую повлияет на структуру предложения на рынке, сделав жилье, пригодное для многодетных семей, более экономически привлекательным для девелоперов и покупателей.
2. Для закрепления приоритета поддержки многодетных семей на государственном уровне необходимо интегрировать соответствующие показатели в систему управления национальными проектами. В соответствии с национальным проектом «Инфраструктура для жизни» целесообразно выделить в рамках показателя 1.2 («Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя») подпоказатели в разрезе следующих категорий: «...на одного члена многодетной семьи» и «...на одного члена многодетной семьи, в том числе без обременений» (Предложение 21). Аналогично в рамках показателя 1.3 («Доля жилищного фонда, обновленного после 2019 года, %»)



следует выделить подпоказатели: «...в том числе с площадью жилого помещения не ниже 90 кв. м» и «...в том числе с количеством комнат в жилом помещении не менее трех» (Предложение 22).

3. Для обеспечения комплексного подхода к развитию территорий важно установить аналогичные ориентиры и в смежных сферах. В рамках верхнеуровневого показателя 1.4 («Численность населения, для которого улучшится качество предоставления коммунальных услуг») следует установить подпоказатель, учитывающий состав семей собственников жилых помещений либо среднюю площадь жилых помещений в многоквартирных домах (Предложение 23).
4. Кроме того, в рамках показателя 1.6 («Реализованы проекты по формированию комфортной городской среды») предлагается выделить соответствующие подпоказатели в разрезе следующих категорий: «...в том числе в отношении семей с тремя и более детьми», «...в населенных пунктах, в которых суммарный коэффициент рождаемости третьих и последующих детей среди лиц с гражданством РФ более 10 лет в предшествующий период был выше 0,372» и «...в населенных пунктах, находящихся в радиусе 3 километров от земельных участков, предоставленных для многодетных семей» (Предложение 24).

Реализация этого блока предложений перенаправит фокус государственной поддержки со стимулирования объема строительства вообще на стимулирование создания конкретных типов жилья и инфраструктуры, отвечающих реальным потребностям семей с детьми, прежде всего многодетных.

1.5. Отсутствие межведомственной координации демографической и жилищной политики

Льготная ипотека существует в отрыве от демографических приоритетов и не связана с другими инструментами поддержки семей с детьми. В первую очередь нет увязки программы с материнским капиталом, региональными субсидиями или нормами обеспечения жильем. Отдельные меры (например, выплаты на третьего ребенка) не интегрированы с ипотечной программой, поэтому эффект рассеивается. Программа реализуется в логике Минстроя России и банков, а не Минтруда России или Минэкономразвития России. Отсутствие комплексности делает политику фрагментарной и малоэффективной, каждая мера работает в своем направлении.

Для преодоления этой ведомственной разобщенности и создания целостной системы поддержки необходимо реализовать комплекс мер по программной и бюджетной интеграции:

Важнейшим шагом является обеспечение софинансирования из федерального бюджета региональных мероприятий, направленных на демографическую поддержку рождения третьего и каждого последующего ребенка (Предложение 3). Это создаст единый финансовый и идеологический вектор для всех уровней власти, стимулируя регионы к разработке и реализации эффективных демографических программ, синхронизированных с федеральными мерами.

На основании анализа демографической эффективности (влияния на рождение еще одного ребенка в семье) необходимо пересмотреть перечень мероприятий «демографического меню»²¹ с акцентом на концентрированную, прогрессивную поддержку третьих и последующих детей в семьях, а также (с учетом тенденций рождаемости и увеличении количества субъектов Российской Федерации, суммарный коэффициент рождаемости в которых ниже

среднероссийского, а также геостратегической приоритетности развития отдельных территорий²²) расширить перечень субъектов Российской Федерации, которым предоставляется поддержка (Предложение 4).

Совершенствование условий предоставления ЛИП на индивидуальное жилищное строительство, адаптированное под потребности многодетных семей, в том числе в малых населенных пунктах, районах Дальнего Востока и Арктики (Предложение 5).

Для формирования единого методологического пространства и сквозного управления достижением национальных целей, необходимо обеспечить интеграцию демографических приоритетов в другие национальные проекты. В рамках показателей 1.1 и 1.7 национального проекта «Инфраструктура для жизни» предлагается отдельно рассчитывать показатели также в рамках административных районов и микрорайонов крупных городов (Предложение 20), что позволит точно оценивать улучшение среды именно в местах компактного проживания семей с детьми.

1. Ключевое значение имеет мониторинг реальной доступности жилья для многодетных семей. Для этого показатель 2.3 (ОЗР 2) предлагается рассчитывать с учетом состава семьи: 2.3.1 «Повышение доступности жилья на первичном рынке для семей с тремя несовершеннолетними детьми, %», аналогично для семей с четырьмя, пятью и более детьми (показатели 2.3.1–2.3.2) (Предложение 25). Это заставит систему работать с целевыми категориями, а не с населением в среднем.

2. Для приоритизации бюджетных расходов в жилищной сфере следует выделить дополнительный показатель в рамках показателя 2.4 («Количество граждан, переселенных из непригодного для проживания жилищного фонда») и приоритизировать реализацию мероприятий 2.1 «Программа «Стимул»», 2.2 «Механизм КРТ», 2.4 «Субсидирование %-ставки застройщикам...», 2.5 «Поддержка ИЖС», 2.6 «Арендное жилье», 2.7 «Расселение АЖФ» с позиции динамики количества многодетных семей в муниципальных образованиях (Предложение 26). Это означает, что территории с растущим числом многодетных семей будут получать приоритет в финансировании инфраструктурных проектов.

3. Наконец, для поддержки молодых семей с демографическим потенциалом в рамках мероприятий 2.5 «Поддержка ИЖС», 2.6 «Арендное жилье» следует рассмотреть возможность включения дополнительных решений по поддержке молодых семей при рождении детей в возрасте супругов до 25 лет, а также третьего ребенка и последующих детей в возрасте до 35 лет (Предложение 27). Это напрямую свяжет жилищные программы с ключевыми репродуктивными возрастными группами.

Реализация этих предложений позволит усилить связи между разными уровнями государственной политики и создать управляемую, целостную систему, в которой жилищная политика будет целенаправленно работать на достижение национальных демографических целей.

Анализ строительной отрасли и эффективности государственной поддержки

2.1. Перегрев рынка и структурные перекосы

Программы льготной ипотеки изначально разработаны как антикризисный и стимулирующий инструмент для строительной отрасли, а не как адресная мера демографической политики. По данным ДОМ.РФ, в последние годы наблюдается увеличение доли ипотечных сделок на рынке жилой недвижимости, они остаются значимой мерой для поддержки строительной отрасли. С 2024 года наибольшую долю в объеме ипотеки с государственной поддержкой занимает «Семейная ипотека»: 44 % в 2024 году и 72 % в I полугодии 2025 года (Рисунок 7).

Основной выгодоприобретатель этой программы – строительный сектор, так как субсидируется спрос, поддерживаются продажи новых объектов жилищного строительства. Строительный сектор в результате реализации льготных программ нарастил объемы жилищного строительства (Рисунок 8) и увеличил прибыльность бизнеса вследствие опережающего роста рыночных цен.

Средняя стоимость 1 кв. м в России достигла 203,5 тыс. рублей. Темпы роста цен на жилье опережают рост себестоимости (Рисунок 9). По данным на 2025 год, стоимость реализации 1 кв. м в среднем превышает себестоимость в 3,3 раза.

В целом, стремление охватить максимально широкую аудиторию для обеспечения высоких объемов сделок, вероятно, являлось причиной установления критерия «наличие ребенка до 6 лет включительно» в качестве одного из возможных условий участия в программе «Семейная ипотека». Многодетные семьи представляют очень малую долю от всего ипотечного спроса, поэтому их специфические потребности не учитывались при проектировании программы. Как следствие, программа стала массовой, но поверхностной, не затрагивающей группы с реальными барьерами входа.

Таким образом, мощная государственная поддержка жилищного строительства за счет субсидируемых ипотечных программ сопровождается признаками перегрева в отрасли.

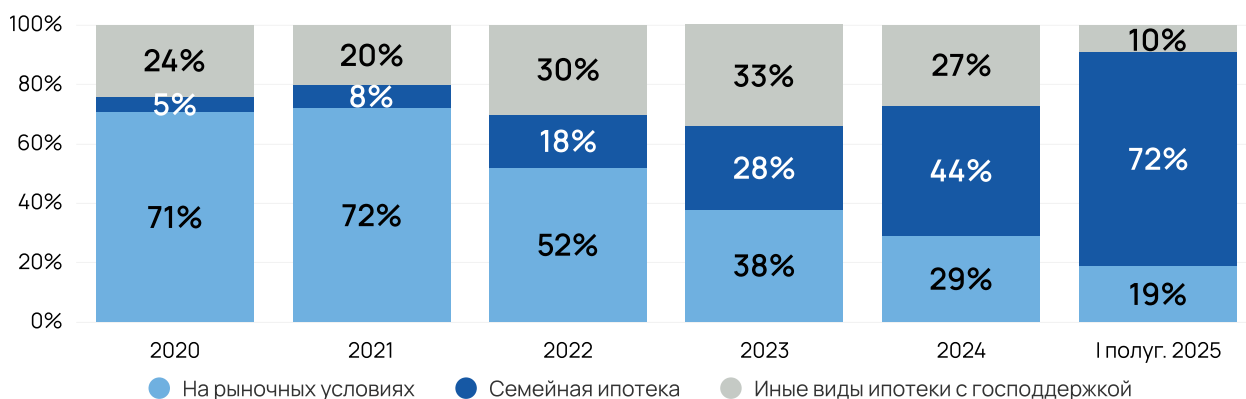


Рисунок 7. Структура объема ипотечного жилищного кредитования в разрезе видов ипотеки

Источник: АСИ на основе данных ДОМ.РФ^{23,24}

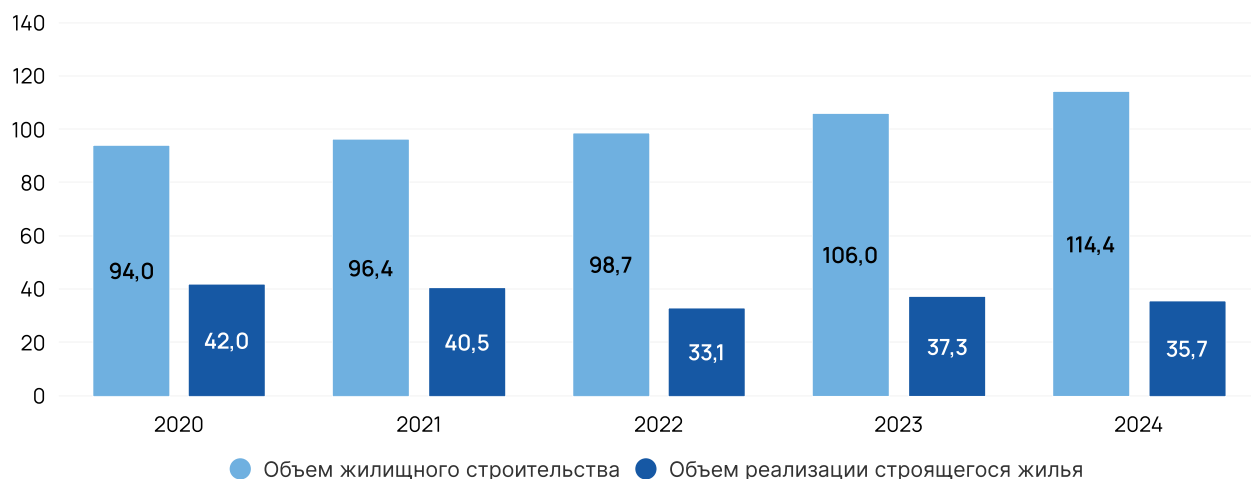


Рисунок 8. Объемы строительства и реализации жилья, тыс. кв. м

Источник: АСИ на основе данных ДОМ.РФ

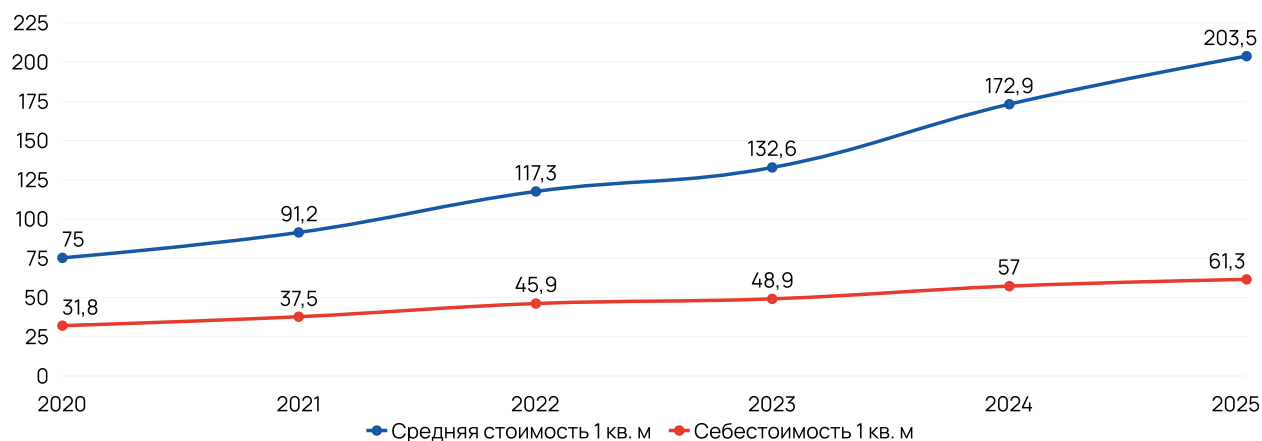


Рисунок 9. Динамика средней цены и себестоимости 1 кв. м жилья в 2020–2025 гг., тыс. руб.

Источник: АСИ на основе данных ЕМИСС, ДОМ.РФ

Опережающий рост цен на жилье сопровождается увеличением разрыва между строящимся и проданным жильем, при этом доля малогабаритных квартир на рынке за последние несколько лет удвоилась. В совокупности это свидетельствует о предельных возможностях спроса при избытке предложения.

2.2. Ограниченная макроэкономическая отдача от поддержки строительного сектора

Общий объем средств господдержки только на программы субсидирования ипотеки составил 2,2 трлн. рублей за 2018–2024 годы. При этом объем средств, выделенных на весь на-

циональный проект «Экономика данных и цифровая трансформация государства», составляет 1,4 трлн. рублей (включая 420 млрд. рублей внебюджетных средств), а на национальный проект «Молодежь и дети» — 1,6 трлн. рублей.

В 2024 году вклад строительной отрасли в экономику снизился на 0,5 п.п. по сравнению с 2020 годом (до 4,4 %). Доля занятых в отрасли достигает 16 % трудоспособного населения, а вклад в налоговые доходы бюджета составляет около 13 %. В то же время эффективность государственной поддержки жилищного строительства в масштабах экономики является ограниченной.

В России мультипликативный эффект от инвестиций в строительство является относи-

тельно небольшим. По данным Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, общим мультипликатором инвестиций в строительную отрасль является коэффициент 1,47, из которого 0,39 — поступления в бюджет и налоговые поступления, 0,5 — оплата труда, 0,58 — валовая прибыль, появившаяся в смежных отраслях²⁵. При этом по данным других исследований значение этого показателя является одним из наименьших среди отраслей экономики²⁶. Мультипликатор значительно уступает производству и распределению электроэнергии, газа и воды (мультипликатор прироста выпуска равен 2,50), производству минеральных неметаллических продуктов (2,20), металлургии (2,16), нефтепереработке (2,12) и пищевому производству (2,05). Фактором высокого мультипликативного эффекта в этих отраслях является количественный рост потребителей, который более ограничен для сферы жилищного строительства.

2.3. Низкая производительность и кадровые проблемы

В контексте поручений Президента Российской Федерации по итогам XXVIII Петербургского международного экономического форума ключевым направлением структурных изменений в экономике обозначено повышение уровня заработной платы, основанное на росте производительности труда. Между тем уровень заработной платы в строительной отрасли является одним из наиболее высоких и составляет в среднем 119,6 тыс. рублей (Рисунок 10).

При этом, как показывает исследование Национальной ассоциации инфраструктурных компаний, нехватка кадров в отрасли составляет 15 % от фактической численности работающих в ней, а по некоторым специальностям достигает 20–25 %²⁷, при этом почти каждый шестой

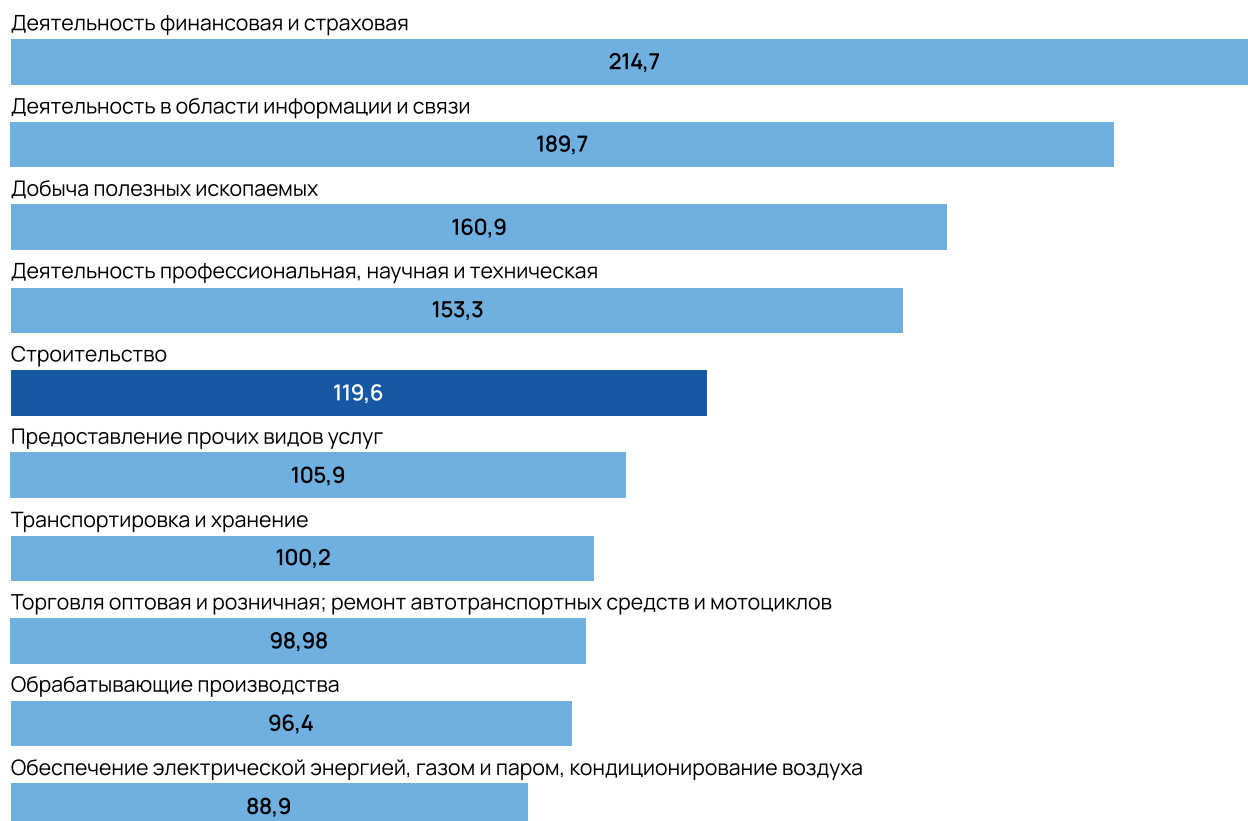


Рисунок 10. Наиболее высокая среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в разрезе ОКВЭД-2 в 2024 году

Источник: АСИ на основе данных Росстата

работник строительных предприятий в России является иностранцем (общая численность мигрантов, занятых в сфере строительства, составляет 500 тыс. чел.)²⁸, что приводит к значительному оттоку средств в форме денежных переводов за рубеж и негативно влияет на общий объем внутреннего спроса и инвестиций.

В 2023 году в строительной отрасли России производительность труда составила всего 47 тыс. долл. по ППС на одного занятого (приведена в долл. США для международного сравнения), что почти вдвое ниже среднего уровня по экономике (80 тыс. долл.). При этом среди крупных секторов это один из наиболее низких показателей: в металлургии он составляет 118 тыс. долл., в секторе ИКТ — 219 тыс. долл., в финансовой деятельности — 225 тыс. долл., а в добыче полезных ископаемых — почти

300 тыс. долл. В международном сравнении российское строительство также демонстрирует низкую производительность: показатель производительности труда более чем в два раза ниже, чем в странах Восточной Европы (112 тыс. долл.), в три раза ниже, чем в Западной Европе (149 тыс. долл.) и США (143 тыс. долл.). В относительных показателях российское строительство обеспечивает лишь 31–53 % уровня производительности этих регионов, что позволяет отнести строительство в России к числу секторов с крайне низкой производительностью труда²⁹.

Таким образом, строительная отрасль демонстрирует признаки «голландской болезни», получая большие объемы субсидий без достаточного стимула для внутренней эффективности.



Предлагаемая новая парадигма государственной поддержки

Совокупность обозначенных проблем позволяет утверждать, что текущая модель льготной ипотечной поддержки не выполняет своей демографической функции. Проведенный анализ показывает, что льготная ипотека в ее текущем виде является классическим примером подмены цели. Будучи заявленной как инструмент демографической и социальной политики, на деле она функционирует как инструмент экономического стимулирования строительной отрасли и кредитного рынка.

Эта системная гибридность привела к созданию механизма, который в своей основе несовместим с интересами многодетных семей. Программа не учитывает их ключевые барьеры (недоступность первоначального взноса, высокие расходы) и не отвечает на их специфические потребности (необходимость в просторном жилье, защита от долговых рисков при рождении новых детей).

В результате вместо преодоления неравенства программа его усугубляет. Она эффективно обслуживает семьи с одним-двумя детьми, обладающие достаточной платежеспособностью, и одновременно отсекает наиболее нуждающиеся многодетные семьи. В настоящее время льготная ипотека не решает демографическую проблему, а лишь маскирует ее, порождая иллюзию активности.

С целью получения сбалансированного социально-экономического эффекта от государственных программ поддержки улучшения жилищных условий предлагается сфокусировать реализуемые меры на поддержке многодетных семей, а также их прямой увязке с фактом рождения ребенка, в том числе за счет изменения структуры мер поддержки в рамках их общего объема. Формирование мер поддержки должно осуществляться по трем ключевым направлениям:

- привязка к факту рождения (демографический характер) — реализация программ должна происходить в прямой связи с фактом рождения, а критерием эффективности их реализации должно стать не увеличение объемов жилищного строительства, а демографические результаты (показатели рождаемости, количество многодетных семей, улучшивших жилищные условия);
- прогрессивный характер — стимулирование роста уровня рождаемости через увеличение размера материальной поддержки при каждом последующем рождении³⁰;
- улучшение уровня жилищной обеспеченности — введение обязательных требований к жилью относительно площади и числу комнат для соответствия стандартам проживания многодетных семей³¹.

Кроме сфокусированного изменения ипотечных программ предлагается развивать программы предоставления арендного жилья для многодетных семей, которые испытывают недостаток средств для накопления на первоначальный взнос, в том числе при участии крупнейших работодателей. Дополнительно может быть рассмотрена возможность зачета арендных платежей в счет первоначального взноса по ипотеке в будущем.

Предлагается соблюдать следующие принципы при разработке детальных мероприятий:

- обеспечение преемственности — исключение возможности ухудшения доступности жилья для многодетных семей в связи с изменениями требований для получения поддержки.

- › системный характер – снижение бюрократической нагрузки, интеграция мер поддержки из бюджетов различного уровня в единые выплаты, право на получение которых подтверждается единожды.

Предложения АСИ по совершенствованию законодательства в части поддержки семей с детьми в улучшении жилищных условий содержатся в Таблице 2 Приложения 1.

Заключение

Анализ действующей системы льготной ипотеки показывает, что она не выполняет заявленную демографическую функцию. При декларируемой цели улучшения жилищных условий семей с детьми программа фактически ориентирована на поддержку строительного сектора и стимулирование массового ипотечного спроса, а не на адресную помощь многодетным семьям.

Существующие критерии участия и одинаковые условия для семей с одним и с несколькими детьми создают структурное неравенство: многодетные семьи, обладающие большими расходами и зачастую меньшими доходами, оказываются ограниченными в доступе к льготной ипотеке. Кроме того, программа не учитывает потребности больших семей в жилье большей площади и риски их долговой уязвимости. В результате льготная ипотека, несмотря на значительные бюджетные вложения, не решает ключевых социальных и демографических задач, а скорее углубляет существующее социальное неравенство.

Для исправления ситуации необходим переход к новой парадигме поддержки семей с детьми, где демографический эффект станет центральным критерием. Ключевыми направлениями трансформации являются привязка мер к рождению каждого ребенка, прогрессивный характер помощи для многодетных семей, стандартизация жилой площади и числа комнат, интеграция жилищной и демографической политики, а также развитие альтернативных форм поддержки, включая адресные выплаты и арендное жилье с зачетом арендных платежей. При таком подходе государственные ресурсы будут направлены на прямую инвестицию в человеческий капитал, обеспечивая двойной эффект: реальное улучшение жилищных условий семей и устойчивое демографическое развитие регионов.

Приложение 1

Таблица 2. Перечень предложений по совершенствованию мер поддержки семей с детьми

№	Содержание предложения
Демографический характер, связность с фактом рождения или многодетностью	
1.	Предоставить право на многократное использование выплаты на погашение обязательств по ипотечному кредиту и иных дополнительных мер государственной поддержки при улучшении жилищных условий для семей при рождении третьего и каждого последующего ребенка, а также обеспечить увеличение размера предоставляемой поддержки прогрессивно (с учетом очередности рождений) либо хотя бы с 450 тысяч до 1 миллиона рублей на каждого ребенка по примеру реализуемых в субъектах Российской Федерации практик ^{32,33} .
2.	Обеспечить улучшение условий по ЛИП в случае рождения ребенка в семье в период действия ипотечного кредита по ЛИП, в том числе в части снижения ставки по кредиту (полной стоимости), списания части долговых обязательств, предоставления кредитных каникул и благоприятных условий рефинансирования.
3.	Обеспечить софинансирование из федерального бюджета региональных мероприятий, направленных на демографическую поддержку рождения третьего и каждого последующего ребенка.
4.	На основании анализа демографической эффективности (влияния на рождение еще одного ребенка в семье) пересмотреть перечень мероприятий «демографического меню» ³⁴ с акцентом на концентрированную, прогрессивную поддержку третьих и последующих детей в семьях, а также (с учетом тенденций рождаемости и увеличении количества субъектов Российской Федерации, суммарный коэффициент рождаемости в которых ниже среднероссийского, а также геостратегической приоритетности развития отдельных территорий ³⁵) расширить перечень субъектов Российской Федерации, которым предоставляется поддержка.
5.	Совершенствование условий предоставления ЛИП на индивидуальное жилищное строительство, адаптированное под потребности многодетных семей, в том числе в малых населенных пунктах, районах Дальнего Востока и Арктики.
Прогрессивный характер поддержки	
6.	Модернизировать условия программы семейной ипотеки, в том числе в части улучшения условий прогрессивно увеличению количества детей в семье (позапное регрессивное снижение ставки по ипотечному кредиту (полной стоимости кредита) при рождении каждого последующего ребенка в семье; дифференцированное улучшение условий по требованиям к первоначальному взносу).
7.	Обеспечить предоставление дополнительной выплаты на погашение части долга по ипотечным кредитам в размере 550 тыс. рублей в случае рождения пятого и каждого последующего ребенка.
8.	Модернизировать условия предоставления федерального материнского (семейного) капитала с увеличением размера прогрессивным образом при рождении третьего и каждого последующего ребенка.
9.	Обеспечить прогрессивный характер предоставления региональных единовременных мер поддержки семьи при рождении третьего и каждого последующего ребенка во всех субъектах ДФО.



-
10. Обеспечить совершенствование условий предоставления арендных квартир для семей с детьми в субъектах ДФО с прогрессивным улучшением условий при рождении детей, в частности с возможностью учитывать арендные платежи в счет первоначального взноса по ипотеке.
-

Семейно- и многодетно-ориентированность жилищной обеспеченности

11. Предоставить право лицам, ранее выполнившим условия по включению в число участников программы, на получение поддержки при достижении возраста одного или обоих супругов возраста 36 лет.
12. Ускорить реализацию накопленной очередности в предоставлении выплат, а также закрепить нормы о гарантированном предоставлении поддержки в течение трех лет с момента включения в перечень участников программы.
13. Обеспечить выполнение условий по недопущению ухудшения условий по определению участников программы, чем действующие на текущий момент.
14. Направить рекомендации регионам по приоритетному финансированию мероприятий программы и ускоренного закрытия обязательств по предоставлению выплат молодым семьям, особенно участникам программы старше 33 лет, имеющим троих и более детей, состоящим на учете по нуждаемости в улучшении жилищных условий 7 и более лет.
15. Подготовить рекомендации для органов местного самоуправления в отношении определения размера нормативной стоимости квадратного метра в части ее максимального приближения к реальной рыночной стоимости квадратного метра жилья по муниципальному образованию.
16. Предоставлять дополнительные выплаты в случаях, когда значение среднерыночной стоимости квадратного метра жилья на момент фактического использования сертификата превышает более чем на 5 % значение, использованное при определении размера выплаты.
17. Создать дополнительные возможности при предоставлении мер поддержки по улучшению жилищных условий для семей со специальными признаками³⁶.
18. Отменить выделение долей в праве собственности детям, если приобретаемое жилое помещение превышает по общей площади и (или) рыночной или кадастровой стоимости имеющееся в собственности недвижимое имущество и (или) в случае приобретения такого имущества по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке).
19. Создать дополнительные стимулы в строительстве и льготные условия при приобретении многокомнатных квартир.
-

Мониторинг результатов мер поддержки в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни»

20. В рамках показателей 1.1 и 1.7 предлагается отдельно рассчитывать показатели также в рамках административных районов и микрорайонов крупных городов.
21. В рамках показателя 1.2 выделить соответствующие подпоказатели в разрезе следующих категорий: «...на одного члена многодетной семьи» и «...на одного члена многодетной семьи, в том числе без обременений». Аналогично для ОЗР 2 и показателя 2.1.
22. В рамках показателя 1.3 выделить соответствующие подпоказатели в разрезе следующих категорий: «...в том числе с площадью жилого помещения не ниже 90 кв. м» и «...в том числе с количеством комнат в жилом помещении не менее трех». Аналогично для ОЗР 2 и показателя 2.2.
-

23. В рамках верхнеуровневого показателя 1.4 установить подпоказатель, учитывающий состав семей собственников жилых помещений либо среднюю площадь жилых помещений в многоквартирных домах.
24. В рамках показателя 1.6 предлагается выделить соответствующие подпоказатели в разрезе следующих категорий: «...в том числе в отношении семей с тремя и более детьми», «...в населенных пунктах, в которых суммарный коэффициент рождаемости третьих и последующих детей среди лиц с гражданством РФ более 10 лет в предшествующий период был выше 0,372» и «...в населенных пунктах, находящихся в радиусе 3 километров от земельных участков, предоставленных для многодетных семей». Соответствующим образом дополнить ОЗР 4, показатели 4.1 и 4.2, а также мероприятия 4.1, 4.2, 4.3.
25. Рассчитывать показатель 2.3 (ОЗР 2) с учетом состава семьи: 2.3.1 «Повышение доступности жилья на первичном рынке для семей с тремя несовершеннолетними детьми, %», аналогично для семей с четырьмя, пятью и более детьми (показатели 2.3.1–2.3.2).
26. Выделить дополнительный показатель в рамках показателя 2.4, приоритизировать реализацию мероприятий 2.1 «Программа «Стимул»», 2.2 «Механизм КРТ», 2.4 «Субсидирование %-ставки застройщикам с учетом кластерного подхода», 2.5 «Поддержка ИЖС», 2.6 «Арендное жилье», 2.7 «Расселение АЖФ, тыс. чел.» с позиции динамики количества многодетных семей в муниципальных образованиях.
27. В рамках мероприятий 2.5 «Поддержка ИЖС», 2.6 «Арендное жилье» рассмотреть возможность включения дополнительных решений по поддержке молодых семей при рождении детей в возрасте супругов до 25 лет, а также третьего ребенка и последующих детей в возрасте до 35 лет.

Источник: АСИ

- ¹ Российский статистический ежегодник. 2024. Росстат. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Ejegyodnik_2024.htm (дата обращения: 05.11.2025).
- ² Репродуктивные планы россиян: два пишем, три в уме? ВЦИОМ. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/reproduktivnye-plany-rossijan-dva-pishem-tri-v-ume> (дата обращения: 05.11.2025).
- ³ Государственная поддержка жилищного (ипотечного) кредитования. Минфин России. URL: <https://minfin.gov.ru/ru/performance/govsupport/> (дата обращения: 05.11.2025).
- ⁴ Доклад Банка России «Региональная экономика: комментарии ГУ» № 31, октябрь 2024 года. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/50727/report_01102024.pdf (дата обращения: 05.11.2025).
- ⁵ Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2021 № 1060.
- ⁶ Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию. ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/программы-gosudarstvennoj-podderzhki/report/?program=Семейная+ипотека> (дата обращения: 05.11.2025).
- ⁷ Семейная ипотека: как воспользоваться в 2025 году. ДОМ.РФ. URL: <https://спроси.дом.рф/instructions/semeinaya-ipoteka> (дата обращения: 05.11.2025).
- ⁸ Не включает данные о бюджетных расходах на сельскую ипотеку и льготную ипотеку на территориях новых субъектов Российской Федерации.
- ⁹ Входящих в ДФО, а также предоставляющих данную социальную выплату в соответствии с «демографическим меню» при реализации мероприятий для субъектов Российской Федерации, в которых суммарный коэффициент рождаемости ниже среднероссийского по итогам 2023 года.
- ¹⁰ «Российский мониторинг экономического положения и здоровья населения НИУ ВШЭ (RLMS HSE)», проводимый НИУ ВШЭ и ООО «Демоскоп» при участии Центра народонаселения Университета Северной Каролины в Чепел Хилле и Института социологии Федерального научно-исследовательского социологического центра РАН (интернет-сайты обследования RLMS HSE: <http://www.hse.ru/rhms> и <https://rhms-hse.cpc.unc.edu/>).
- ¹¹ Оценка получена путем суммирования родившихся детей первой очередности по годам, начиная с 2018 года, с использованием данных Росстата, ЕМИСС.
- ¹² Обуславливающую низкую эффективность демографического стимулирования программы в текущем виде.
- ¹³ Репродуктивные планы россиян: два пишем, три в уме? ВЦИОМ. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/reproduktivnye-plany-rossijan-dva-pishem-tri-v-ume> (дата обращения: 05.11.2025).
- ¹⁴ В том числе из-за высокой долговой нагрузки; на Рисунке 6 показано падение выдач ипотечных кредитов домохозяйствам с высокой долговой нагрузкой.
- ¹⁵ Расчет производился исходя из среднестатистической стоимости жилья, прожиточного минимума на взрослых и детей, доходов двух трудоспособных супругов за соответствующий год, а также федеральной нормы жилищной обеспеченности на одного человека при размере семьи свыше 3-х человек.
- ¹⁶ Финансы российских домохозяйств в 2024 году. Аналитическая записка. Банк России. URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/177096/analytic_note_20250609_dip.pdf (дата обращения: 05.11.2025).
- ¹⁷ Здесь и далее приводится нумерация в соответствии с полным перечнем разработанных предложений, представленных в Таблице 2 Приложения 1 данного доклада.
- ¹⁸ По этой причине разработанные предложения по трансформации государственной политики приводятся в следующем разделе.
- ¹⁹ Эксперты: в России увеличились продажи однокомнатных квартир. Единый ресурс застройщиков. URL: <https://erzrf.ru/news/eksperty-v-rossii-uvelichilis-prodazhi-odnokomnatnykh-kv-artir?fbclid=IwAR3YxAchfdCfRlCmPK14mOw3L4W8nLIehMX57vhdFqjXFt5nBzPGp3rLk&tag=Территориальное%20распределение> (дата обращения: 05.11.2025).
- ²⁰ РБК. Минфин рассказал о дискуссии по изменению условий семейной ипотеки. URL: <https://www.rbc.ru/finances/03/09/2025/68b804a09a79473b33af352d> (дата обращения: 05.11.2025).
- ²¹ В соответствии с федеральным проектом «Многодетная семья», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2024 г. № 1696 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 296» осуществляется финансирование мероприятий по поддержке семей с детьми в рамках совершенствовании региональных программ по повышению рождаемости.
- ²² Например, в отношении Калининградской области, субъектов Российской Федерации, относимых к Дальнему Востоку и Арктике, а также Донбассу.
- ²³ Ипотечное кредитование. Единая информационная система жилищного строительства. ДОМ.РФ. URL: https://наш.дом.рф/аналитика/ипотечное_кредитование (дата обращения: 05.11.2025).
- ²⁴ Ипотека. Обзоры рынка ипотечного кредитования. ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 05.11.2025).
- ²⁵ Кациев З. В. Влияние строительной отрасли на экономическое развитие в России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. — 2023. — Т. 13. — № 3А. — С. 141–146.
- ²⁶ Ксенофонтов М. Ю. и др. Оценка мультипликативных эффектов в российской экономике на основе таблиц «затраты-выпуск» // Проблемы прогнозирования. — 2018. — № 2 (167). — С. 3–13.
- ²⁷ На стройке не хватает рук. НАИК. URL: <https://nainfracom.ru/2024/03/06/na-strojke-ne-hvataet-ruk/> (дата обращения: 05.11.2025).
- ²⁸ НОВОСТРОЙ: лимит по мигрантам приведет к нехватке рабочих на стройках России. Нострой. URL: https://nostroy.ru/company/news/?COMP_ID=t_news&CUR_TAB=0&eid=41778 (дата обращения: 05.11.2025).
- ²⁹ О производительности труда в отраслях экономики России по сравнению с другими странами. ЦМАКП. URL: http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/PROM/2025/otr1.pdf (дата обращения: 05.11.2025).
- ³⁰ Учет жизненных ситуаций и потребностей различных групп семей, создание условий для рождения и воспитания детей в семьях посредством увеличения совокупного объема материальной и иной поддержки с учетом состава семьи.
- ³¹ Создание условий для фокусного улучшения жилищных условий многодетных семей, в том числе с позиции доступности многодетноориентированного жилья, жилищной обеспеченности членов многодетных семей (в том числе без долговой нагрузки), создание необходимых условий среды для жизни многодетных семей.
- ³² Для ряда субъектов ДФО, а также получающих данную поддержку в рамках софинансирования мероприятий в рамках «демографического меню» в рамках федерального проекта «Многодетная семья».
- ³³ В том числе предлагается рассмотреть возможность перераспределения расходов между соответствующими мероприятиями национального проекта «Семья».
- ³⁴ В соответствии с федеральным проектом «Многодетная семья», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2024 г. № 1696 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 296» осуществляется финансирование мероприятий по поддержке семей с детьми в рамках совершенствовании региональных программ по повышению рождаемости.
- ³⁵ Например, в отношении Калининградской области, субъектов Российской Федерации, относимых к Дальнему Востоку и Арктике, а также Донбассу.
- ³⁶ Семьи, имеющие 5 и более детей, проживающие в сельской местности, имеющие ребенка с ограниченными возможностями здоровья и др.

Авторский коллектив



Александр Синицын

Директор Аналитического центра Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов



Григорий Сайфуллин

Заместитель руководителя направления «Социальный проекты» — директор Дивизиона семья и демография



Арсен Абдулаев

Директор проектов Аналитического центра



Анна Бакайкина

Директор проектов Аналитического центра



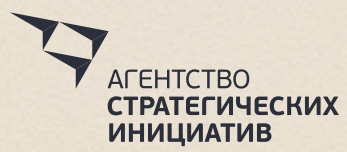
Владимир Еремкин

Аналитик Аналитического центра



Анна Волкова

Аналитик Аналитического центра



СТРАНУМЕНЯЮТЛЮДИ