

**И. С. Журба, Таврический национальный университет  
имени В. И. Вернадского, г. Симферополь**

## **ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ КАК КРИТЕРИЙ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ МОЛОДЕЖНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕКИ: ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ФАКТОРЫ**

Актуальным продолжает оставаться вопрос оценки эффективности используемых в настоящее время и новых схем молодежного жилищного ипотечного кредитования. В качестве критерия такой оценки можно предложить использовать показатель доступности жилья при той или иной схеме кредитования. Однако прежде чем перейти непосредственно к оценке, необходимо изучить влияющие на доступность жилья для молодых граждан факторы, что и является **целью данного исследования**.

На основе работ Н. Косаревой, А. Туманова, Ф. Роя, П. Эллиса, Б. Гвиннера, Л. Шикье, С. Хачатряна, Е. Фаермана, Н. Федорова, А. Кириллова был проведен анализ факторов, влияющих на доступность жилья, позволяющий определить те из них, что непосредственно влияют на доступность жилья для молодежи.

Всю совокупность данных факторов автором предлагается представить следующим образом (рис. 1).

### ***Факторы внешней среды:***

1. Характеристики жилищной недвижимости для молодежной ипотеки.
2. Характеристики капитала молодежной жилищной ипотеки

### ***Факторы внутренней среды:***

характеристики домохозяйств молодых граждан и платежеспособного спроса

### ***Факторы макросреды:***

характеристики внешнего окружения молодежной жилищной ипотечной системы

***Рис. 1. Факторы, влияющие на доступность жилья  
для молодых граждан***

В целом, микросреду, влияющую на доступность жилья для молодежи, составляют характеристики составных элементов молодежной жилищной ипотеки, а именно характеристики:

- субъектов молодежной жилищной ипотеки;
- жилой недвижимости для молодежной жилищной ипотеки;
- капитала молодежной жилищной ипотеки.

Внутреннюю микросреду в данном случае представляет само домохозяйство молодых граждан, нуждающееся в улучшении жилищных условий, поэтому к факторам внутренней микросреды можно отнести следующие характеристики домашних хозяйств и платежеспособного спроса:

- совокупный доход домохозяйства (с учетом легальных, но недекларируемых доходов; и с учетом разрыва между ценами на жилье и доходом);
- сбережения домашних хозяйств.

Внешнюю микросреду представляют собой:

- капитал молодежной жилищной ипотеки, функциональными формами которого являются молодежный жилищный ипотечный кредит, ипотечные ценные бумаги и государственная финансовая поддержка молодежной жилищной ипотеки;
- жилищная недвижимость для молодежной жилищной ипотеки.

Исходя из этого, факторы внешней микросреды также можно поделить на 2 категории, в которых можно выделить соответствующие каждой из категорий характеристики:

1. Факторы внешней микросреды – характеристики жилой недвижимости для молодежной жилищной ипотеки:
  - стоимость жилья (в т.ч. стоимость земли и стоимость строительства);
  - налоги на собственников жилья и тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг.
2. Факторы внешней микросреды – характеристики капитала молодежной жилищной ипотеки:
  - а) объем бюджетных субсидий, предназначенных для приобретения жилья молодыми гражданами;
  - б) объем и условия ипотечного кредитования молодых граждан:

- стоимость ипотечного кредита (процентная ставка);
- размер первоначального взноса;
- срок кредитования;
- комиссии и другие условия.

При этом остальные субъекты молодежной жилищной ипотеки (кредитор, продавец жилья, инвестор, государственные и местные органы власти и обеспечивающие субъекты) представлены косвенно через связь их деятельности с представленными выше элементами.

Макросреду представляют собой силы, составляющие внешнее окружение молодежной ипотечной жилищной системы.

*К факторам макросреды относятся:*

- стабильное и эффективное законодательство;
- стабильные и развитые финансовые институты с возможностью предоставления долгосрочных ипотечных кредитов;
- наличие полных официальных данных о регистрации земли и недвижимости.

Определение факторов, влияющих на доступность жилья для молодых граждан при различных программах молодежной жилищной ипотеки, позволяет перейти к исследованию методов оценки доступности жилья при молодежной жилищной ипотеке, что и является направлением дальнейших исследований.

Журба, И.С. Доступность жилья как критерий оценки эффективности молодежной жилищной ипотеки: определяющие факторы [Текст] / И.С. Журба // Міжнародна банківська конкуренція: теорія і практика : збірник тез доповідей VII Міжнародної науково-практичної конференції (24–25 травня 2012 р.). Т.1 / Ред. А.О. Єпіфанов. – Суми : УАБС НБУ, 2012. – С. 87-89.