

Когнитивные науки в информационном обществе / Cognitive Sciences in the Information Society <https://knio.ru/>

2025, Том 5, № 1 / 2025, Vol. 5, Iss. 1 <https://knio.ru/issue-1-2025.html>

URL статьи: <https://knio.ru/PDF/01KN125.pdf>

5.5.3. Государственное управление и отраслевые политики

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Ершова, А. А. Социологический анализ текущей практической реализации отечественных программ социальной ипотеки для молодых малоимущих семей / А. А. Ершова, А. А. Передельский // Когнитивные науки в информационном обществе. — 2025. — Том 5. — № 1. — URL: <https://knio.ru/PDF/01KN125.pdf>

**For citation:**

Ershova A.A., Peredelsky A.A. Sociological analysis of the current practical implementation of domestic social mortgage programs for young low-income families. *Cognitive Sciences in the Information Society*. 2025;5(1): 01KN125. Available at: <https://knio.ru/PDF/01KN125.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.)

**Ершова Анна Армэновна**

ООО «Солнечный свет», Москва, Россия

Продавец-консультант

E-mail: Sarkisova.anef@yandex.ru

**Передельский Алексей Анатольевич**

ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет», Москва, Россия

Профессор кафедры «Социологии, этнографии и социометрии»

Доктор педагогических наук, кандидат философских наук

E-mail: Alexperedelskiya@mail.ru

## Социологический анализ текущей практической реализации отечественных программ социальной ипотеки для молодых малоимущих семей

**Аннотация.** Актуальность темы представленного исследования непосредственно связана с общегосударственными приоритетами в области социальной политики, направленными на укрепление социальной стабильности и воспроизводство здорового социального фундамента общества. Наличие доступного жилья обеспечивает устойчивые семейно-бытовые условия, формирует относительно благоприятную среду для воспитания детей, тем самым способствует снижению уровня социальной напряженности и укрепляет существующую социальную структуру общества. По этим и другим причинам в современных социально-экономических условиях становится важным обеспечить базовые потребности малоимущих семей и сформировать механизмы, которые обеспечат им равный доступ к полноценному жилью без неоправданного финансового бремени.

Проблема исследования заключается в реально существующем и обостряющемся противоречии, суть которого состоит в следующем:

- с одной стороны, социальная значимость решение вопроса о доступном жилье для малоимущих семей совершенно очевидна: ее разрешение способствует укреплению социальной стабильности, снижению риска маргинализации, обеспечению условий для нормального развития подрастающего поколения;
- с другой стороны, в отечественных условиях возрастающих финансовых дисбалансов и политически вынужденного перераспределения бюджетных средств становится необходимым четкое и решительное совершенствование механизмов социальной ипотеки, основанное на признанных теоретических

концепциях и эмпирических данных, уже получивших положительную оценку отечественных и зарубежных экспертов.

Цель исследования состояла в том, чтобы, учитывая актуальность и проблемную противоречивость темы практической реализации отечественных программ ипотечного кредитования, получить целостное представление о механизмах и факторах, определяющих доступность социальной ипотеки для малоимущих семей.

Организация и методы исследования: для достижения поставленной цели было организовано и проведено общее комплексное конкретно-социологическое исследование, включавшее несколько частных пилотных и описательных конкретно-социологических исследований с использованием различных научно-эмпирических методов получения вторичной и первичной социологической информации. Сочетание нескольких видов частных конкретно-социологических исследований позволило решить соответствующую последовательность исследовательских задач.

**Ключевые слова:** социальная ипотека; молодая семья; молодые малоимущие семьи; кредитование; барьеры; социальная стабильность; финансы

## Введение

*Актуальность темы представленного исследования* непосредственно связана с общегосударственными приоритетами в области социальной политики, направленными на укрепление социальной стабильности и воспроизводство здорового социального фундамента общества. Наличие доступного жилья обеспечивает устойчивые семейно-бытовые условия, формирует относительно благоприятную среду для воспитания детей, тем самым способствует снижению уровня социальной напряженности и укрепляет существующую социальную структуру общества. По этим и другим причинам в современных социально-экономических условиях становится важным обеспечить базовые потребности малоимущих семей и сформировать механизмы, которые обеспечат им равный доступ к полноценному жилью без неоправданного финансового бремени. Одним из широко практикуемых механизмов социальной политики, направленных на решение указанных задач, рассматривается социальная ипотека.

Социальная ипотека призвана стать инструментом решения комплексной задачи обеспечения малоимущих граждан устойчивым и доступным жильем. В противовес рыночной модели, которая опирается на высокую долговую нагрузку и создает для многих российских граждан невыполнимые условия займа. Социальная ипотека упорядочивает процесс приобретения жилья, предоставляет гарантии и снижает риски выбытия семей из правового поля легального владения недвижимостью.

По мнению зарубежных исследователей процессов и механизмов социальной политики (таких как: Р. Менденхолл, К. Крамер и Д. Беллисле, Левенталь и Брукс-Ганн, Ривз, Сано, Маммен и Хафтен, Бриссон А. и Дюрр Л.), закреплённость семей в устойчивой жилой среде способствует укреплению социальных связей, повышению уровня доверия и активизации социальной мобильности. Международный опыт указанной практики в разных странах и на разных континентах демонстрирующий широту практикуемых инструментов государственной поддержки малоимущих семей. Такой опыт описан в работах многих авторов. Например, разнообразность форм поддержки описывали такие авторы: М. Элсинга (США); М. Стивенс (Великобритания); Дж. Ферри, Л. Польяни, К. Риццика (Италия); Дж. Ли (Китай), С. Мартин, Х. Поусон (Австралия).

Наряду с, в общем и целом, оптимистичным контентом ряда зарубежных публикаций, встречаются и более сдержанные, даже критические и пессимистические оценки практической реализации программ ипотечного кредитования, требующие исходить из конкретного анализа реальной социально-экономической и политико-правовой ситуации в стране [1–10]. Например, освещение текущих тематических новостей и экспертные оценки, данные сотрудниками российских аналитических центров, указывают на ограниченный бюджетный ресурс, перераспределяемый в пользу внешнеполитических и оборонных статей расходов, что, как минимум, затрудняет расширение программ социальной ипотеки. При этом повышение ключевой ставки ЦБ и рост цен на строительные материалы делают общую стоимость ипотечных договоров для малоимущих граждан России неподъемной. В результате формируется ситуация, при которой доступность жилья, наоборот, снижается, неравенство в жилищной сфере растет, а уверенность семей в будущем уменьшается.

Рассматривая механизм социальной ипотеки для малоимущих семей, отечественные исследователи и практики уделяют особое внимание анализу законодательства и существующих программ, позволяющих наиболее уязвимым группам населения получить доступ к устойчивым жилищным условиям. Важную роль в данной области играет правовое регулирование на федеральном и региональном уровнях. Введение Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» открыло широким слоям населения, включая граждан со средним и низким доходом, возможность приобрести собственное жилье с использованием кредита. Данная законодательная инициатива в значительной степени изменила жилищный рынок, предлагая путь к повышению уровня жизни, стимулированию социального развития и укреплению семейного благополучия.

Российские социологи и правоведы указывают на важнейшую функцию собственного жилья в формировании социально устойчивых домохозяйств, где наличие отдельного благоустроенного помещения служит гарантом стабильности, безопасности и комфортного проживания российских семей. Обеспеченность жильем становится неотъемлемой частью достойного уровня жизни, формируя основу для удовлетворения первичных потребностей человека, связанных с безопасностью, гигиеной и сохранением семейного уклада. В этой связи спрос на улучшение жилищных условий стабильно высок среди всех групп населения, включая как тех, кто вовсе не обладает собственным жильем, так и собственников, стремящихся приобрести более просторную или комфортную недвижимость.

Но, несмотря на очевидные преимущества ипотечного механизма, существует целый ряд объективных препятствий, затрудняющих доступ к нему для малоимущих семей. Эксперты подчеркивают наличие таких стартовых барьеров, как высокая величина первоначального взноса и строгие критерии платежеспособности, выдвигаемые финансовыми учреждениями.

Таким образом, *проблема исследования* заключается в реально существующем и обостряющемся противоречии, суть которого состоит в следующем:

- с одной стороны, социальная значимость решение вопроса о доступном жилье для малоимущих семей совершенно очевидна: ее разрешение способствует укреплению социальной стабильности, снижению риска маргинализации, обеспечению условий для нормального развития подрастающего поколения;
- с другой стороны, в условиях возрастающих финансовых дисбалансов и перераспределения бюджетных средств становится необходимым четкое и решительное совершенствование механизмов социальной ипотеки, основанное на признанных теоретических концепциях и эмпирических данных, уже получивших положительную оценку отечественных и зарубежных экспертов.

*Цель исследования* состояла в том, чтобы, учитывая актуальность и проблемную противоречивость темы практической реализации отечественных программ ипотечного кредитования, получить целостное представление о механизмах и факторах, определяющих доступность социальной ипотеки для малоимущих семей.

### Организация и методы исследования

Для достижения поставленной цели было организовано и проведено общее комплексное конкретно-социологическое исследование, включавшее несколько частных пилотных и описательных конкретно-социологических исследований с использованием различных научно-эмпирических методов получения вторичной и первичной социологической информации. Сочетание нескольких видов частных конкретно-социологических исследований позволило решить соответствующую последовательность исследовательских задач:

1. Исследование по методу социологического анализа документов с применением элементов контент-анализа было ориентировано на решение задачи целевого рассмотрения официальных нормативно-правовых актов, государственных и региональных программ субсидирования, а также материалов тематических публикаций, материалов СМИ, аналитических справок, отчетов, комментариев экспертов. В результате появилась возможность конкретно-социологически выделить ключевые факторы, ориентиры и барьеры, а также оценить степень реального, практически подтвержденного внимания государства к социальной ипотеке в продолжающемся социально-экономическом и политико-правовом дискурсе. Целевая выборка тематических источников составила более 2 500 единиц.

2. Проведение конкретно-социологического исследования по методу экспертного опроса целого ряда специалистов — решало задачу получения квалифицированной оценки существующих механизмов, выявления основных проблемных узлов и реальных перспектив развития. Целевая выборка экспертов составила 36 человек и включала четыре социально-производственные категории (по 9 человек в каждой):

- представители профильных министерств и ведомств;
- занимающиеся ипотекой эксперты банковского и строительного сектора;
- представители НКО и общественных организаций, работающих с малоимущими семьями;
- научные сотрудники (социологи, экономисты, политологи, юристы, журналисты), в том числе специализирующиеся в области жилищной политики;

3. Онлайн-опрос молодых семей, проведенный в форме анкетирования, был нацелен на сбор и обработку непосредственной первичной социологической информации, формирование качественных и количественных социологических данных и показателей, касающихся массового восприятия проблем и факторов социальной ипотеки со стороны целевого гражданского контингента.

Рекрутирование респондентов осуществлялось целевой выборкой с заданными квотируемыми параметрами. Квотируемым признаком в онлайн-анкетировании являлся тот факт, что семья является малоимущей (среднедушевой доход ниже регионального прожиточного минимума) и молодой (до 35 лет). Применялась процедура целевой одноступенчатой выборки. Объем выборочной совокупности (взрослые представители полных малоимущих молодых семей в возрасте до 35 лет) составил 300 супружеских пар. Квоты для массового опроса формировались по возрасту (четыре группы по 75 супружеских пар) и по полу (две группы по 300 человек). Большинство респондентов (65 %) состоят в официальном

браке, еще 30 % — в гражданском. Небольшая доля (5 %) указала иные формы партнерских отношений. Данный показатель важен, так как наличие или отсутствие официального брака может влиять на возможности оформления ипотеки и использование совместных льгот.

### Обсуждение основных результатов исследования

1. Аналитические комментарии экспертов, в частности, специалистов рынка недвижимости, таких как руководители профильных компаний и эксперты финансовых платформ, свидетельствуют о намечающейся тенденции ужесточения начальных требований для заемщиков. В частности, отмечается значительный рост первоначального взноса по льготным ипотечным программам, который в перспективе может достичь 50–60 %, что существенно осложняет доступ к подобным продуктам для семей с ограниченными финансовыми возможностями. Даже при сохранении возможности использовать в качестве первоначального взноса средства материнского капитала, ужесточение требований повышает уровень недоступности жилья, особенно в условиях высокой долговой нагрузки заемщиков.

С позиции социологического анализа данная ситуация подчеркивает факт критического социального расслоения в вопросе о доступе к механизмам улучшения жилищных условий. Чем выше входные барьеры и долговые требования, тем сложнее становится для малоимущих и социально уязвимых категорий населения обрести собственное жилье посредством льготной ипотеки. На этом фоне возрастает значимость альтернативных форм государственной поддержки, а также необходимость корректировки региональных и федеральных программ социальной ипотеки, способных эффективно смягчать воздействие рыночных факторов и ужесточающихся регуляторных норм. В итоге, трансформация ипотеки как финансового инструмента будет определять (а отчасти, уже определяет) вектор социальной стабильности, отражаясь не только на уровне обеспеченности жильем, но и на демографических показателях рождаемости, на качестве жизни, устойчивости домохозяйств и характере экономической стратификации в обществе.

2. Для оценки профессионального контекста и релевантности мнений опрошенных экспертов в области социальной ипотеки был собран ряд данных о каждом респонденте: вид деятельности, опыт работы в сфере жилищной политики/ипотечного кредитования, а также основная сфера экспертизы.

Стаж работы экспертов по заданной специальности колеблется от 8 до 20 лет. Наименьший опыт (8 лет) отмечен у некоторых представителей некоммерческого сектора, одновременно имеющих существенную практику взаимодействия с семьями на местах. Наибольший стаж (20 лет) отмечен у некоторых научных сотрудников, занимающихся исследованием жилья и ипотечных программ. Средний показатель стажа профессиональной деятельности — 13–15 лет работы в соответствующих сферах. Таким образом, экспертная выборка охватывает сразу несколько различных областей, каждая из которых вносит специфический вклад в понимание механизмов и проблем социальной ипотеки. Такой подход обеспечивает комплексное рассмотрение вопросов: от нормативно-правовых и экономических — до социальных и практических аспектов реализации государственных программ.

Заявления, утверждения и предположения экспертов поступали, исходя из их профессионального опыта и анализа текущих реалий в сфере жилищной политики и ипотечного кредитования. Ниже представлены обобщенные результаты и комментарии на основе проведенных экспертных интервью. Большинство экспертов сходятся во мнении, что «высокий первоначальный взнос» и «жесткие критерии платежеспособности» являются самыми серьезными барьерами. Также три эксперта подчеркивают важность «информированности населения», поскольку недостаток сведений о программах препятствует массовому вовлечению.

Эксперты могли в свободной форме указать 1–2 ключевых меры или направления реформ. Ниже представлены обобщённые ответы и ключевые тезисы:

- унификация и упрощение процедур: *«Необходимо чётко прописать общие федеральные стандарты и упростить бюрократию. Если снять часть барьеров при подтверждении доходов, сократить срок оформления — это повысит доверие к программе»;*
- расширение финансирования и субсидий: *«Рост объёма прямых субсидий либо уменьшение процентной ставки за счёт госдотаций — ключевой момент, особенно если ключевая ставка ЦБ высокая»;*
- снижение первоначального взноса: *«Для малоимущих семей нужна более гибкая схема: взнос в 10 % или ниже, часть которого могла бы покрываться региональными сертификатами, материнским капиталом или федеральной субсидией»;*
- совместные гарантии для банков: *«Если государство готово брать на себя часть рисков (гарантийный фонд), банки смогут снижать требования к заёмщикам и облегчать критерии платежеспособности»;*
- информационная кампания и консультационные центры: *«Большой пласт проблем решается информированием: многие просто не знают ни о базовых программах, ни о том, как оформить льготы. Сильная кампания с привлечением СМИ, онлайн-платформ, МФЦ могла бы расширить охват»;*
- интеграция с социальным капиталом: *«Необходимо сотрудничество с НКО, общественными организациями, чтобы помочь семьям решать конкретные проблемы (сбор документов, поиск поручителей и пр.)».*

Таким образом, ожидания экспертов относительно перспектив развития варьируются от «небольшого улучшения» до «возможного ухудшения», что отражает неопределённость текущей экономической ситуации и скорей отсутствие, чем наличие фундаментальных реформ на момент опроса. Для действительно ощутимого улучшения социальной ипотеки необходим скоординированный подход на уровне государства, регионов, банковского сообщества, а также активное информирование граждан и привлечение общественных структур.

3. В разделе подготовки и проведения онлайн-опроса необходимо прежде всего рассмотреть характеристику респондентов по ключевым социально-демографическим, финансово-экономическим и иным показателям, которые позволяют правильно оценить репрезентативность выборки и уточнить контекст интерпретации результатов исследования.

Выборка оказалась сбалансированной по половому признаку (мужчины — 50 % и женщины 50 %), что позволяет учесть гендерные особенности восприятия и участия в программах социальной ипотеки. Все четыре возрастные группы в диапазоне «до 35 лет» представлены равными долями, что соответствует заранее заданным квотам. Каждая группа занимает четверть выборки, что позволяет сравнивать ответы между возрастными подгруппами. Большинство респондентов (65 %) состоят в официальном браке, еще 30 % — в гражданском. Небольшая доля (5 %) указала иные формы партнерских отношений. Данный показатель важен, так как наличие или отсутствие официального брака может влиять на возможности оформления ипотеки и использование совместных льгот. Свыше половины опрошенных (60 %) уже имеют детей (одного или более), что указывает на высокую актуальность вопроса улучшения жилищных условий и стабильности проживания для молодых родителей.

Порядка 35 % опрошенных имеют высшее образование, а еще 30 % — среднее специальное. Относительно высокий уровень образования может влиять на уровень осведомленности о доступных программах и способность оценивать условия социальной ипотеки.

Согласно данным фактического распределения доходов, 65 % домохозяйств располагают среднедушевым доходом менее 20 тыс. руб. в месяц. Лишь 10 % семей имеют доход свыше 25 тыс. руб. на человека, при том, что все они формально считаются малоимущими. Данные показатели подтверждают сложное финансовое положение большинства респондентов, что потенциально ограничивает возможности их участия в традиционных ипотечных схемах без существенной государственной поддержки.

Результаты социально-демографического и финансово-экономического анализа подтверждают репрезентативный охват разных возрастных подгрупп, равномерное распределение по полу и достаточно высокую долю семей с детьми. Кроме того, структура доходов демонстрирует актуальность проблемы жилищной обеспеченности для большинства опрошенных. Соответственно, полученные характеристики респондентов учитываются при дальнейшем анализе факторов, связанных с заинтересованностью и возможностями участия в программах социальной ипотеки.

Из 300 пар респондентов лишь 15 % уже имеют опыт участия в прошлом, ещё 40 % только рассматривают такую возможность. Вместе эти две категории составляют 55 %, что говорит об определённом интересе к соц. ипотеке у более половины опрошенных. При этом существенные 45 % заявили, что вовсе не рассматривают использование механизмов социальной ипотеки, что указывает на наличие барьеров или негативного отношения к существующим программам.

Среди тех, кто не рассматривает участие (270 человек), самой распространённой причиной оказалась «Недостаточная информированность» (50 %). Также часто упоминаемая проблема — «Слишком высокие требования» (45 %). Это свидетельствует о том, что для значительной доли респондентов именно базовые условия отбора (уровень дохода, большой первоначальный взнос) представляются непосильными. Кроме того, 30 % прямо выражают «Недоверие к программе», указывая на дефицит доверия к государственным институтам и кредитным организациям (что согласуется с результатами по другим блокам).

Лишь 20 % упомянули «Неподходящие условия» (местоположение, сроки), а 5 % выбрали вариант «Другое», возможно, подразумевающий индивидуальные обстоятельства (семейные, личные).

Среди перечисленных факторов «Снижение процентной ставки» оказалось наиболее важным, что отражает стремление молодых малоимущих семей уменьшить долговую нагрузку и месячные выплаты. Почти настолько же высоко оценивается мотив «Улучшение жилищных условий».

Интересно, что «Субсидия на первоначальный взнос» стоит на третьем месте по значимости — возможно, часть респондентов считает сбор первого взноса чуть менее проблемным, чем долговую нагрузку на весь срок кредита. «Использование материнского капитала» оказалась наименее критичным мотивом среди представленных, вероятно, потому что не все семьи имеют детей, позволяющих в полной мере воспользоваться сертификатом, или видят другие способы его использования.

Отказ от социальной ипотеки связан преимущественно с нехваткой информации и высокими требованиями к доходу/первоначальному взносу. Эти барьеры указывают на необходимость усиления информационно-консультационных мер и упрощения критериев платежеспособности.

Таким образом, заинтересованность в соц. ипотеке у 55 % респондентов обусловлена стремлением снизить процентную ставку и улучшить жилищные условия. Эти факторы получают самые высокие оценки и могут рассматриваться как ключевые «точки притяжения» потенциальных заемщиков. Роль материнского капитала не столь высока, как ожидалось (3,5 балла), но остаётся существенным подспорьем для некоторых семей (особенно тех, кто уже имеет детей или планирует их появление). Результаты мотивационного блока показывают, что, несмотря на общую заинтересованность в улучшении жилищных условий и снижении финансовой нагрузки, почти половина молодых малоимущих семей скептически относятся к возможности участия в соц. ипотеке — во многом из-за недостатка информации, недоверия к механизму и высоких барьеров отбора.

Показатель уверенности в будущем также довольно низкий, что, вероятно, связано с ограниченными финансовыми ресурсами, экономической нестабильностью и высокими ипотечными рисками. Для части респондентов неопределённость в завтрашнем дне снижает готовность входить в долгосрочные кредитные обязательства.

Лишь 10 % респондентов считают существующие льготные механизмы полностью справедливыми. Половина участников (50 %) оценивает их как «частично справедливые», тогда как 40 % видят в распределении льгот явную несправедливость. Это указывает на то, что многие молодые семьи либо не понимают принципов отбора и расчёта субсидий, либо считают, что критерии и процедуры недоступны для большинства нуждающихся.

### Интерпретация результатов исследования

Интерпретация результатов исследования включает в себя пять частных разделов и один общий раздел аналитической справки, сформированной на основе комплекса социологических индикаторов — результирующих показателей сравнения социологических данных, полученных в процессе собственно обработки первичной и вторичной социологической информации, — с теоретической частью конкретно-социологической программы (частными гипотезами и общей гипотезой исследования).

1. *Первая частная гипотеза* — «Чем ниже первоначальный взнос и чем стабильнее ключевая ставка, тем больше молодых малоимущих семей способны воспользоваться социальной ипотекой». По результатам опроса (средний балл 4,3 «важности первоначального взноса») и комментариям экспертов (80 % респондентов сочли этот барьер критическим), данная гипотеза получает подтверждение в том смысле, что именно рост первоначального взноса и высокая ключевая ставка резко уменьшают круг потенциальных заемщиков. Однако стабильность ключевой ставки зависит от макроэкономических условий, и эксперты отмечают, что без госгарантий банки не готовы смягчать требования. *Гипотеза однозначно подтвердилась.*

2. *Вторая частная гипотеза* — «Чем более унифицированными и прозрачными будут федеральные стандарты социальной ипотеки и критерии отбора заемщиков, тем меньше рисков отказа и злоупотреблений, и тем выше уровень доверия к механизмам поддержки». Эксперты отдельно подчеркивали важность единого законодательного поля (60 % экспертов выбрали позицию — «установление единых критериев»). Массовый опрос и визуальный анализ также не противоречат тезису о необходимости повышать доверие посредством прозрачных условий (средний балл — 4,7). *Гипотеза однозначно подтвердилась.*

3. *Третья частная гипотеза* — «Молодые семьи с детьми и более высоким уровнем образования при прочих равных условиях будут более заинтересованы в получении социальной ипотеки, если снизятся барьеры платежеспособности». На основании проведенного анализа можно сказать, что наличие детей действительно повышает заинтересованность в улучшении



жилищных условий. Уровень образования, коррелирует с осведомленностью и готовностью рассматривать ипотеку. Несмотря на то, что эмпирически строго сравнение разных групп по уровню образования не проводилось, общая тенденция (большее стремление к ипотеке у более «продвинутых» семей) отчетливо проявляется. *Гипотеза условно подтвердилась.*

4. *Четвертая частная гипотеза* — «Чем более доступны региональные программы субсидирования и чем лучше развита инфраструктура района, тем выше вероятность, что малоимущие семьи решатся участвовать в социальной ипотеке». Респонденты массового опроса указывали территориальные ограничения как существенный, однако не самый критический фактор (3,2 балла из 5 возможных). Большинство экспертов, тем не менее, отстаивали позицию относительно высокой роли и значимости регионального адаптирования программ. На указанном суммарном основании можно констатировать, что территориальный фактор важен, но он не всегда является решающим. В нынешних условиях значимость финансово-экономических и институциональных барьеров явно перевешивает. Соответственно по линии экспертной оценки *гипотеза однозначно подтвердилась, а по линии онлайн-опроса — условно подтвердилась.*

5. *Пятая частная гипотеза* — «Чем выше информированность молодых малоимущих семей о существующих программах и проще доступ к консультированию, тем выше их готовность рассмотреть и оформить социальную ипотеку». Эксперты признали недостаточную информированность (60 % респондентов-экспертов указали на то, что уровень соответствующего информирования явно недостаточен), а респонденты массового опроса назвали «недостаток информированности» одним из ключевых барьеров (3,9 балла). Гипотеза однозначно подтвердилась.

6. *Основная гипотеза исследования* заключалась в двух взаимосвязанных предположениях:

- только комплексное сочетание экономических, институциональных, социально-демографических, пространственно-территориальных, информационно-коммуникационных факторов позволит корректно определять реальную доступность социальной ипотеки для малоимущих молодых семей;
- при смягчении стартовых барьеров, повышении информированности, наличии прозрачных стандартов и адаптации к региону возрастает вероятность участия семей в программах.

По итогам анализа совокупных результатов комплексного исследования основная гипотеза в целом не противоречит полученным данным, поскольку выявленные барьеры и предложения по совершенствованию программ подтверждают комплексный характер проблемы. Однако важно уточнить, что позитивные сдвиги в доступности возможны лишь при реальном увеличении бюджетных ресурсов, более глубокой унификации правил и активной информационной поддержке — без этого даже при смягчении отдельных условий значимое расширение охвата может не произойти

## Заключение

1. В ходе проведенного исследования, включавшего массовый опрос молодых малоимущих семей, экспертные интервью со специалистами жилищной сферы, а также элементы визуального анализа, были выявлены ключевые аспекты, определяющие доступность и эффективность социальной ипотеки в современной России.

Массовый опрос молодых малоимущих семей, выявил их социально-демографический профиль, мотивацию, социально-психологические характеристики, а также основные барьеры

и экономические факторы участия в программах социальной ипотеки. Экспертный опрос раскрыл профессиональный научно-обоснованный взгляд на проблемы и перспективы ипотечного кредитования для уязвимых групп. Визуальный анализ дал дополнительное представление о том, как социальная ипотека и связанные с ней процессы отражаются в публичном пространстве.

Итог — реальная доступность социальной ипотеки для большинства малоимущих молодых семей остается низкой. Об этом свидетельствует как высокий процент респондентов, не рассматривающих возможность своего участия в программах (45 % в массовом опросе), так и негативная или умеренно-негативная оценка экспертов касательно текущей эффективности господдержки.

## 2. Основные барьеры:

- экономические — высокий первоначальный взнос, жесткие критерии платежеспособности, недостаточно низкая процентная ставка;
- институциональные — неунифицированные федеральные стандарты, недостаточное бюджетное финансирование, бюрократическая сложность оформления;
- информационные — респонденты (семьи) и эксперты едины во мнении, что информированность недостаточна;
- социальные — для некоторых семей определяющим фактором становится поддержка родственников (материальная и организационная), без которой многие не могут преодолеть стартовые барьеры;
- территориальные — неравномерность доступа к программам и разница в региональных возможностях субсидирования.

## 3. Возможные пути улучшения:

- снижение первоначального взноса, упрощение критериев отбора и расширение целевых субсидий;
- единые федеральные стандарты, более четкое и понятное правовое регулирование;
- активизация информационной кампании, создание консультационных центров при МФЦ и госуслугах, привлечение НКО;
- усиление роли региональных властей в адаптации программ (субсидирование, преференции застройщикам).

## ЛИТЕРАТУРА

1. Боев, А.С. К вопросу о практике совершенствования застройщиками инвестиционных проектов после заключения договоров аренды земельных участков / А.С. Боев // Юрист. — 2019. — № 6. — С. 15–21. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=37822557> (Дата обращения: 26.11.2024).
2. Васильева О.Н., Янина М.С. К вопросу о доступности социальной ипотеки для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий // Legal Bulletin. — 2022. — Т. 7. — № 4. — С. 81–89. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-dostupnosti-sotsialnoy-ipoteki-dlya-grazhdan-nuzhdayuschih-sya-v-uluchshenii-zhilischnyh-usloviy>. (Дата обращения: 01.11.2024).

3. Васильева О.Н., Янина М.С. К вопросу о доступности социальной ипотеки для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий // Legal Bulletin. — 2022. — Т. 7. — № 4. — С. 81–89. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-dostupnosti-sotsialnoy-ipoteki-dlya-grazhdan-nuzhdayuschih-sya-v-uluchshenii-zhilischnyh-usloviy>. (Дата обращения: 01.11.2024).
4. Говенько, И.А. Социальные программы ипотеки / И.А. Говенько // Государство и рынок в условиях глобализации мирового экономического пространства: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции, Тюмень, 23 октября 2018 года. — Тюмень: Общество с ограниченной ответственностью "Агентство международных исследований", 2018. — С. 17–20. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_36279314\\_75976693.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_36279314_75976693.pdf). (Дата обращения: 21.11.2024).
5. Гузенина С.В., Маршак А.Л. Феномен социального неравенства в фокусе современной социологии // ПОИСК. — 2024. — №. 2. — С. 59–73. URL: <https://poisk.elpub.ru/jour/article/view/8>. (Дата обращения: 01.11.2024).
6. Гусева Л.Л. Особенности субъектного состава при ипотечном жилищном кредитовании // Бюллетень нотариальной практики. — 2009. — №. 4. — С. 16–18. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=23100340>. (Дата обращения: 20.11.2024).
7. Чеклаукова, Е.Л. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России / Е.Л. Чеклаукова, Е.И. Думлер // Сборник научных трудов Ангарского государственного технического университета. — 2022. — № 19. — С. 381–387. — EDN FNSTCY.
8. Оценка розничного и ипотечного кредитования в российском банковском секторе / Е.В. Скрипкина, Н.С. Бушина, Е.В. Репринцева, А.Н. Благирев // Азимут научных исследований: экономика и управление. — 2024. — Т. 13, № 1(46). — С. 129–133. — EDN ECPLMB.
9. Дячкин Е. Как масштабные санкции повлияют на рынок ипотечного кредитования / Е. Дячкин, В. Мозганова, Е. Щитиков // Банковское кредитование. — 2022. — No 2. — С. 37–48.
10. Каменева, Е.А. Проблемы финансирования жилищной сферы Российской Федерации / Е.А. Каменева, С.Р. Древинг // Экономика и управление: проблемы, решения. — 2024. — Т. 8, № 5(146). — С. 45–51. — DOI 10.36871/ek.up.p.r.2024.05.08.006. — EDN RRRYPQ.

**Ershova Anna Armenovna**

Solnechny Svet, Moscow, Russia  
E-mail: Sarkisova.anef@yandex.ru

**Peredelsky Aleksey Anatolyevich**

Russian State Social University, Moscow, Russia  
E-mail: Alexperedelskiya@mail.ru

## **Sociological analysis of the current practical implementation of domestic social mortgage programs for young low-income families**

**Abstract.** The relevance of the topic of the presented study is directly related to national priorities in the field of social policy aimed at strengthening social stability and reproducing a healthy social foundation of society. The availability of affordable housing provides stable family and living conditions, creates a relatively favorable environment for raising children, thereby helping to reduce the level of social tension and strengthens the existing social structure of society. For these and other reasons, in the current socio-economic conditions, it is becoming important to ensure the basic needs of low-income families and to create mechanisms that will provide them with equal access to adequate housing without an unjustified financial burden.

The problem of the study lies in a real and escalating contradiction, the essence of which is as follows:

- on the one hand, the social significance of solving the issue of affordable housing for low-income families is absolutely obvious: its resolution contributes to strengthening social stability, reducing the risk of marginalization, and ensuring conditions for the normal development of the younger generation;
- on the other hand, in the domestic conditions of increasing financial imbalances and politically forced redistribution of budget funds, it becomes necessary to clearly and decisively improve the mechanisms of social mortgages, based on recognized theoretical concepts and empirical data that have already received a positive assessment from domestic and foreign experts.

The aim of the study was to obtain a comprehensive understanding of the mechanisms and factors that determine the availability of social mortgages for low-income families, given the relevance and problematic inconsistency of the topic of practical implementation of domestic mortgage lending programs.

Organization and methods of the study: to achieve the stated goal, a general comprehensive specific sociological study was organized and conducted, including several private pilot and descriptive specific sociological studies using various scientific and empirical methods for obtaining secondary and primary sociological information. The combination of several types of private specific sociological studies made it possible to solve the corresponding sequence of research tasks.

**Keywords:** social mortgage; young family; young low-income families; lending; barriers; social stability; finance