



Оценка компромисса между сроком ипотечного кредитования и финансовой нагрузкой домохозяйств

Гуреев К.А., к.э.н., доцент, ФГАОУ ВО «Пермский национальный
исследовательский политехнический университет», Пермь, Россия

Меньшенин С.Г., магистрант, ФГАОУ ВО «Пермский национальный
исследовательский политехнический университет», Пермь, Россия

Аннотация. При оформлении ипотеки широко распространена рекомендация выбирать максимально возможный срок кредитования, поскольку это позволяет увеличить доступный размер кредита при заданном уровне платёжеспособности. В модели с фиксированным ежемесячным платежом увеличение срока действительно ведёт к росту доступного кредита и приобретаемой площади, однако данный эффект быстро ослабевает и достигает предельных значений, после чего его дальнейшее увеличение становится незначительным.

Одновременно увеличение срока характеризуется ускоренным ростом совокупной переплаты по кредиту, причём темпы её увеличения существенно превышают прирост параметров доступности жилья. Таким образом, расширение горизонта кредитования обеспечивает ограниченное улучшение жилищных характеристик при заметном увеличении общей стоимости заёмных средств.

Зависимость между сроком кредитования, доступностью жилья и финансовой нагрузкой носит нелинейный характер и содержит область убывающей эффективности, в которой дальнейшее увеличение срока практически не влияет на параметры жилья, но приводит к кратному росту переплаты.

Увеличение срока ипотечного кредитования приводит к дисбалансу между приростом доступности жилья и ростом совокупной переплаты: после определённого порога дополнительный срок практически не улучшает жилищные параметры, но существенно увеличивает общую стоимость кредита для домохозяйства.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, доступность жилья, срок кредита, финансовая нагрузка, домохозяйства, аннуитетный платеж, платежеспособность, жилищная политика.

Assessment of the trade-off between mortgage loan term and household financial burden

Gureev K.A., PhD in Economics, Associate Professor, Perm National Research Polytechnic University, Perm, Russia

Menshenin S.G., Master's student, Perm National Research Polytechnic University, Perm, Russia

Annotation. A common recommendation in mortgage borrowing is to choose the longest possible loan maturity, as it increases the available loan size under a given level of payment capacity. In a fixed monthly payment framework, extending maturity does increase the accessible loan amount and the size of the purchased housing; however, this effect quickly weakens and approaches its upper bound, after which further increases become marginal.

At the same time, longer maturities are associated with a rapid increase in total overpayment, with growth rates significantly exceeding improvements in housing affordability. Thus, extending the loan horizon yields limited gains in housing characteristics while substantially increasing the total cost of borrowing.

The relationship between loan maturity, housing affordability, and financial burden is nonlinear and includes a zone of diminishing efficiency, where further extension of maturity has minimal impact on housing parameters but leads to a multiple increase in total overpayment.

An increase in mortgage maturity creates an imbalance between housing gains and total borrowing costs: beyond a certain threshold, additional term length has little effect on housing characteristics but significantly increases the overall financial burden on households.

Key words: mortgage lending, housing affordability, loan term, financial burden, households, annuity payment, affordability, housing policy.

Введение. Ипотечное кредитование выступает главным инструментом для решения жилищного вопроса среди большинства семей. В условиях ограниченной платёжеспособности основным критерием при выборе условий кредита становится его срок. В практических рекомендациях и общественном дискурсе часто встречается подход, согласно которому увеличение срока кредита рассматривается как способ сделать жильё более доступным за счёт увеличения возможного размера займа.

Этот подход основан на снижении ежемесячного платежа при удлинении срока кредита, однако на практике домохозяйства обычно ориентируются не на минимизацию платежа, а на максимально допустимый уровень долговой нагрузки, который определяется доходом и обязательными расходами. Поэтому более корректно ставить задачу как анализ зависимости параметров кредита и характеристик приобретаемого жилья от срока кредитования при фиксированном уровне платёжеспособности.

Несмотря на широкое распространение ипотечных моделей и инструментов оценки доступности жилья, влияние срока кредитования в такой постановке изучено недостаточно. В частности, нет формализованной оценки того, как изменение срока влияет на доступный размер кредита, параметры приобретаемого жилья и общую стоимость заёмных средств при неизменном уровне ежемесячного платежа.

Целью данного исследования является оценка компромисса между сроком ипотечного кредитования и финансовой нагрузкой на домохозяйство с помощью количественной модели, учитывающей ограничение по платёжеспособности. В работе анализируется, как изменение срока кредита влияет на доступность жилья

и совокупную переплату, а также определяется диапазон сроков, в котором достигается оптимальное соотношение этих характеристик.

Обзор предшествующих работ. Проблема доступности жилья и параметров ипотечного кредитов широко освещена в современной экономической литературе. В последние годы в отечественных исследованиях основное внимание уделяется двум взаимосвязанным направлениям: оценке доступности жилья для семей и анализу изменений на ипотечном рынке под влиянием процентной политики и мер государственной поддержки.

К первой группе относятся работы, посвящённые исследованию доступности жилья как социально-экономической категории. В этом контексте интерес представляют труды Е. А. Басовой, в которых показано, что расширение ипотечного кредитования не всегда ведёт к росту доступности жилья, поскольку увеличение предложения кредитных продуктов может сопровождаться удорожанием недвижимости и снижением положительного эффекта для семей. [1] Аналогичные выводы содержатся в работах Ю. В. Грызенковой, где доступность жилья рассматривается как результат взаимодействия цен на новостройки, доходов населения и субъективных оценок граждан. [3–4].

Вторая группа исследований посвящена анализу состояния и тенденций ипотечного кредитования в России. Здесь акцент делается на динамике объёмов выдачи, влиянии льготных программ, изменении структуры спроса и чувствительности рынка к процентной ставке. К этой группе относятся работы Д. А. Подоляко и Т. В. Третьяченко, в которых рассматриваются современные параметры ипотечного рынка и их влияние на доступность жилья [8–9]. Также региональные аспекты этой проблемы исследуются в работах Я. В. Уселиса и А. А. Волкова. [2, 10].

Важное прикладное значение для исследования имеют также современные учебные и монографические издания по ипотечному и банковскому кредитованию. В частности, в трудах О. И. Лаврушина анализируются основные механизмы кредитования и оценка платёжеспособности заёмщика [7], а в

учебнике А. Г. Ивасенко и Я. И. Никоновой систематизированы особенности ипотечного кредитования. [6].

В зарубежной литературе вопросы доступности жилья и ипотечного финансирования рассматриваются в более широком институциональном и макроэкономическом контексте. В публикациях OECD отмечается, что доступность жилья зависит не только от условий кредитования, но и от структуры рынка, качества регулирования и пространственных различий [12–14]. В работе E. Glaeser и J. Gyourko анализируются экономические последствия ограничений предложения жилья. [11].

Несмотря на значительное количество исследований, в большинстве работ срок кредитования рассматривается либо как стандартный параметр ипотечной сделки, либо как фактор, влияющий на размер ежемесячного платежа. При этом постановка задачи, в которой срок выступает в качестве основной управляемой переменной при фиксированном уровне платёжеспособности семьи, встречается редко. Кроме того, существующие подходы, как правило, не рассматривают совокупное влияние изменения срока кредитования на доступный размер кредита, параметры приобретаемого жилья и общую стоимость заёмных средств. Именно этот аналитический пробел определяет предмет настоящего исследования.

Постановка задачи исследования. В современных исследованиях, посвящённых доступности жилья, основное внимание уделяется анализу доходов населения, стоимости недвижимости и ключевых параметров ипотечного кредитования, таких как процентная ставка и величина первоначального взноса [1, 3, 4, 8-10]. При этом срок кредита обычно рассматривается лишь как второстепенный фактор, влияющий на размер ежемесячного платежа.

Однако срок ипотечного кредитования оказывает более комплексное воздействие на параметры сделки. С одной стороны, увеличение срока позволяет снизить ежемесячный платёж и тем самым повысить доступность жилья для семьи. С другой стороны, это приводит к увеличению общей суммы

выплаченных процентов и росту совокупной финансовой нагрузки в долгосрочной перспективе. Таким образом, между сроком кредитования и финансовой нагрузкой возникает компромисс, который требует формализованной оценки.

В рамках данного исследования под финансовой нагрузкой домохозяйства понимается доля регулярных платежей, связанных с приобретением жилья, в структуре его доходов. Ограничение по финансовой нагрузке выступает основным критерием, определяющим максимально возможный размер ежемесячного платежа.

Исходя из этого, задача исследования формулируется следующим образом: установить зависимость между сроком ипотечного кредитования и доступным размером кредита при заданных параметрах дохода семьи, процентной ставки и допустимой финансовой нагрузки, а также оценить, как изменение срока влияет на параметры приобретаемого жилья и общую стоимость кредита.

Для решения этой задачи вводятся следующие допущения:

- доход домохозяйства считается фиксированным на протяжении всего рассматриваемого периода;
- доля дохода, направляемая на обслуживание кредита, задаётся экзогенно;
- процентная ставка по ипотеке принимается фиксированной;
- применяется аннуитетная схема погашения кредита;
- стоимость жилья определяется через цену за квадратный метр и норматив площади на одного человека.

В рамках такой постановки срок кредитования рассматривается как основная управляемая переменная, изменение которой влияет на:

- размер ежемесячного платежа;
- максимально доступный размер кредита;
- площадь приобретаемого жилья;
- общую сумму выплат по кредиту.

Таким образом, исследование направлено на построение модели, позволяющей количественно оценить компромисс между снижением текущей финансовой нагрузки и увеличением долгосрочных издержек при изменении срока ипотечного кредитования.

Методология исследования. В основе модели лежит предположение о фиксированном уровне платёжеспособности домохозяйства, выраженном через максимально допустимый ежемесячный платёж по ипотечному кредиту. Данный платёж определяется исходя из уровня дохода и структуры обязательных расходов:

$$M = \alpha \cdot Y - E$$

где M – доступный ежемесячный платёж,

Y – совокупный доход домохозяйства,

α — доля дохода, направляемая на обслуживание кредита,

E – обязательные расходы.

Величина M в рамках исследования фиксируется и не зависит от срока кредитования.

Для описания параметров кредита используется аннуитетная схема погашения. Связь между размером кредита и ежемесячным платежом задаётся через аннуитетный коэффициент:

$$k = \frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

где r – месячная процентная ставка,

n – срок кредитования в месяцах.

В отличие от стандартной постановки, в которой рассчитывается платёж при заданной сумме кредита, используется обратный подход: при фиксированном платеже определяется максимально доступный размер кредита

$$L = \frac{M}{k}$$

Тем самым срок кредитования n выступает ключевым варьируемым параметром, определяющим величину L .

Стоимость приобретаемого объекта недвижимости определяется с учётом первоначального взноса:

$$P = \frac{L}{1 - d}$$

где d – доля первоначального взноса. Площадь жилья рассчитывается через среднюю стоимость квадратного метра:

$$S = \frac{P}{C}$$

где C – стоимость одного квадратного метра.

Совокупная стоимость кредита оценивается через величину переплаты, определяемую как разность между суммой всех платежей и размером кредита:

$$O = M \cdot n - L$$

Относительный уровень переплаты рассчитывается как $O_{rel} = \frac{O}{L}$.

Дополнительно учитывается этап накопления первоначального взноса, в течение которого домохозяйство несёт расходы на аренду жилья. Срок накопления определяется как

$$T_{acc} = \frac{D}{S_m}$$

где D – размер первоначального взноса, S_m – ежемесячные накопления. Совокупные расходы на аренду за этот период составляют

$$R = Rent \cdot T_{acc}$$

Таким образом, исследование сводится к анализу зависимости ключевых показателей (L , P , S , O) от срока кредитования n при фиксированном уровне платёжеспособности M и неизменных прочих параметрах. Срок кредитования рассматривается как управляемый параметр, позволяющий оценить компромисс между доступностью жилья и совокупной финансовой нагрузкой домохозяйства.

Результаты исследования. Расчёты произведены при неизменных исходных параметрах домохозяйства и условиях ипотечного кредитования. Платёжеспособность определена исходя из ежемесячного платежа в размере 106 428 руб., который рассчитан при доходе 250 000 руб. и доле дохода,

направляемой на обслуживание кредита, 43% с учётом обязательных расходов 143 572 руб.. Условия ипотечного кредита заданы процентной ставкой 18% годовых и первоначальным взносом 20%. Стоимость жилья принята равной 160 000 руб. за квадратный метр, а состав домохозяйства составляет 4 человека.

В рамках этих условий срок кредитования выступает единственным изменяемым параметром и варьируется в диапазоне от 60 до 360 месяцев (см. табл. 1).

Таблица 1

Система расчётных показателей модели оценки параметров ипотечного кредитования

Исходные параметры

Параметры сотрудника

Чистая зарплата в месяц домохозяйства	250 000 Р
Доля зарплаты, для целей приобретения жилья	43%
Среднее количество членов семьи	4 чел.
Прожиточный минимум на трудоспособного гражданина	18 992 Р
Прожиточный минимум на ребёнка	16 901 Р
Индекс на прожиточный минимум	2
Расходы семьи	143 572 Р
Норматив площади (общей) на чел.	18 м ²

Параметры ипотеки

Процентная ставка по ипотеке	18%
Первоначальный взнос	20%
Срок кредитования	156 мес.
Коэффициент аннуитетного платежа	0,01663
Минимальный ежемесячный платёж по ипотеке	106 428 Р
Возможный размер кредита	6 399 756 Р
Размер первоначального взноса	1 599 939 Р
Период накопления первоначального взноса	22 мес.
Стоимость аренды квартиры на период накопления	35 000 Р

Итоги сценария

Общая стоимость объекта приобретения	7 999 695 Р
Стоимость 1 кв. м. жилья	160 000 Р
Объект приобретения	50 м ²
Общий срок приобретения недвижимости	178 мес.
Пересчёт общего срока приобретения на годовые интервалы	лет: 14, месяцев: 11
Размер переплаты за весь срок кредита	10 203 012 Р
Уровень переплаты	159%

Результаты анализа показывают, что увеличение срока ипотечного кредитования способствует росту доступного размера кредита, однако этот рост носит нелинейный характер. Например, при увеличении срока с 60 до 156 месяцев сумма кредита возрастает с 4,2 до 6,4 млн руб., а дальнейшее удлинение срока до 360 месяцев приводит лишь к незначительному увеличению — до 7,1 млн руб.

Аналогичная тенденция прослеживается и для параметров приобретаемого жилья. Так, площадь доступного объекта увеличивается с 33 м² при сроке 60 месяцев до 50 м² при сроке 156 месяцев. При дальнейшем увеличении срока до 360 месяцев площадь возрастает лишь до 55 м², что говорит о достижении предельных значений по данному показателю.

В отличие от параметров доступности жилья, совокупная переплата по кредиту демонстрирует устойчивый и значительный рост на всём рассматриваемом интервале сроков. Например, при увеличении срока с 60 до 156 месяцев переплата возрастает с 2,2 до 10,2 млн руб. (что составляет от 52% до 159% от суммы кредита). При дальнейшем увеличении срока до 360 месяцев переплата достигает 31,3 млн руб., а её уровень составляет уже 443%.

Сравнение динамики параметров доступности жилья и совокупной переплаты позволяет определить диапазон, в котором эффективность увеличения срока кредитования начинает снижаться — это интервал после 120–156 месяцев. В этой области дальнейшее удлинение срока приводит к минимальному приросту площади жилья (порядка 4–5 м² на горизонте до 30 лет) при существенном увеличении переплаты.

Таким образом, увеличение срока ипотечного кредитования после определённого порога приводит к дисбалансу: улучшение жилищных условий становится незначительным, в то время как совокупная стоимость кредита и финансовая нагрузка на домохозяйство возрастают непропорционально (см. табл. 2 и рис. 1-3)

**Результаты моделирования параметров ипотечного кредитования
в зависимости от срока кредита**

Срок кредита	Возможный размер кредита	Общая стоимость объекта приобретения	Объект приобретения	Размер переплаты за весь срок кредита	Уровень переплаты
60 мес.	4 191 163 Р	5 238 954 м ²	33 м ²	2 194 517 Р	52%
72 мес.	4 666 300 Р	5 832 875 м ²	36 м ²	2 996 516 Р	64%
84 мес.	5 063 699 Р	6 329 623 м ²	40 м ²	3 876 253 Р	77%
96 мес.	5 396 078 Р	6 745 097 м ²	42 м ²	4 821 010 Р	89%
108 мес.	5 674 076 Р	7 092 595 м ²	44 м ²	5 820 148 Р	103%
120 мес.	5 906 589 Р	7 383 237 м ²	46 м ²	6 864 771 Р	116%
132 мес.	6 101 061 Р	7 626 326 м ²	48 м ²	7 947 435 Р	130%
144 мес.	6 263 715 Р	7 829 643 м ²	49 м ²	9 061 917 Р	145%
156 мес.	6 399 756 Р	7 999 695 м ²	50 м ²	10 203 012 Р	159%
168 мес.	6 513 540 Р	8 141 924 м ²	51 м ²	11 366 364 Р	175%
180 мес.	6 608 707 Р	8 260 883 м ²	52 м ²	12 548 333 Р	190%
192 мес.	6 688 303 Р	8 360 379 м ²	52 м ²	13 745 873 Р	206%
204 мес.	6 754 876 Р	8 443 596 м ²	53 м ²	14 956 436 Р	221%
216 мес.	6 810 558 Р	8 513 197 м ²	53 м ²	16 177 890 Р	238%
228 мес.	6 857 129 Р	8 571 411 м ²	54 м ²	17 408 455 Р	254%
240 мес.	6 896 080 Р	8 620 100 м ²	54 м ²	18 646 640 Р	270%
252 мес.	6 928 659 Р	8 660 823 м ²	54 м ²	19 891 197 Р	287%
264 мес.	6 955 907 Р	8 694 884 м ²	54 м ²	21 141 085 Р	304%
276 мес.	6 978 697 Р	8 723 371 м ²	55 м ²	22 395 431 Р	321%
288 мес.	6 997 758 Р	8 747 198 м ²	55 м ²	23 653 506 Р	338%
300 мес.	7 013 701 Р	8 767 126 м ²	55 м ²	24 914 699 Р	355%
312 мес.	7 027 035 Р	8 783 794 м ²	55 м ²	26 178 501 Р	373%
324 мес.	7 038 188 Р	8 797 735 м ²	55 м ²	27 444 484 Р	390%
336 мес.	7 047 516 Р	8 809 395 м ²	55 м ²	28 712 292 Р	407%
348 мес.	7 055 318 Р	8 819 147 м ²	55 м ²	29 981 626 Р	425%
360 мес.	7 061 843 Р	8 827 304 м ²	55 м ²	31 252 237 Р	443%

Визуально это можно представить следующим образом:

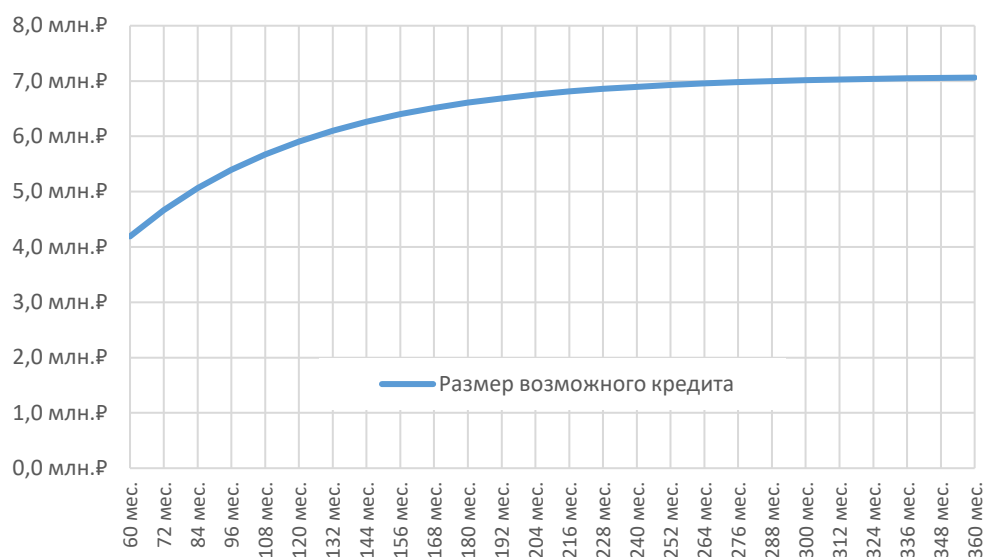


Рис. 1 – Зависимость размера возможного кредита от срока кредитования

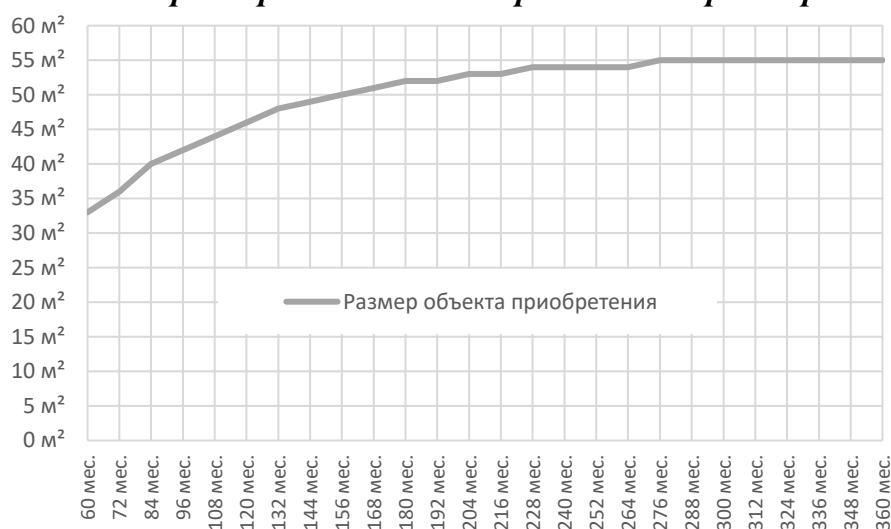


Рис. 2 – Зависимость размера объекта приобретения от срока кредитования

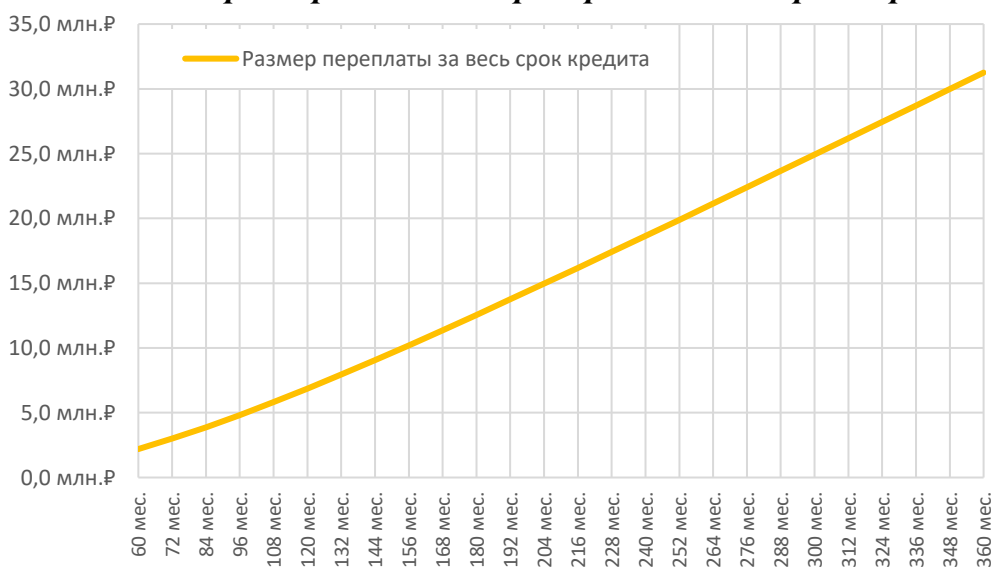


Рис. 3 – Зависимость размера переплаты за весь срок кредита от срока кредитования

Заключение. В рамках данного исследования была разработана модель, позволяющая оценить, как срок ипотечного кредитования влияет на параметры приобретения жилья и уровень финансовой нагрузки на домохозяйство. В отличие от традиционных подходов, в этой работе срок кредита рассматривается как основная управляемая переменная, определяющая доступный размер кредита, характеристики приобретаемого жилья и общие издержки заёмщика.

Результаты моделирования показали, что увеличение срока кредитования способствует росту доступного размера кредита и, соответственно, улучшению параметров приобретаемого жилья, в частности увеличению его площади. Однако этот положительный эффект сопровождается значительным ростом общей суммы выплат и уровня переплаты, что свидетельствует о повышении долговой нагрузки на домохозяйство в долгосрочной перспективе.

Таким образом, между сроком ипотечного кредитования и финансовыми параметрами сделки формируется устойчивый компромисс: снижение текущей платёжной нагрузки достигается за счёт увеличения совокупных затрат. Анализ показал, что данный компромисс носит нелинейный характер: при увеличении срока кредита наблюдается эффект убывающей отдачи в части роста доступного жилья при одновременном ускоренном росте переплаты.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования предложенной модели для оценки параметров ипотечного кредитования при заданных ограничениях по доходу домохозяйства и допустимой финансовой нагрузке. Модель может быть применена как инструмент поддержки принятия решений для семей, так и при разработке мер жилищной политики и анализе последствий изменения параметров ипотечных программ.

В дальнейшем развитие исследования может быть связано с учётом динамики доходов домохозяйств, инфляционных процессов, изменения процентных ставок, а также с включением альтернативных сценариев погашения кредита и арендных моделей обеспечения жильём.

Библиографический список:

1. Басова, Е. А. Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось...? // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2021. – Т. 14, № 4. – С. 113–130. – DOI 10.15838/esc.2021.4.76.7.
2. Волков, А. А. Ипотека и доступность жилья (на примере Вологодской области) // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8, № 2. – С. 213–228. – DOI 10.18334/zhs.8.2.112245.
3. Грызенова, Ю. В., Семенюк, А. Г., Цыганов, А.А. Оценка российским населением доступности жилых новостроек в 2023 году // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2024. – № 3 (270). – С. 27–31.
4. Грызенова, Ю. В., Цыганов, А. А., Семенюк, А. Г. Самооценка гражданами России доступности жилья и способов его приобретения в 2023 году // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2023. – № 6. – С. 119–136. – DOI 10.24412/2071-6435-2023-6-119-136.
5. Иваницкий, В. В. Методика измерения доступности жилья // Экономика региона. – 2024. – Т. 20, № 3. – С. 851–866. – DOI 10.17059/ekon.reg.2024-3-16.
6. Ивасенко, А. Г. Ипотечное кредитование : учебник / А. Г. Ивасенко, Я. И. Никонова. – Москва : КноРус, 2024. – 143 с.
7. Лаврушин, О. И. [и др.] Банковское дело : учебник / под ред. О. И. Лаврушина. – Москва : КноРус, 2023. – 630 с.
8. Подоляко, Д. А. Анализ рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Аудиторские ведомости. – 2024. – № 2. – С. 104–109. – DOI 10.24412/1727-8058-2024-2-104-109.
9. Третьяченко, Т. В., Пивоварова, Г. Б. Льготная ипотека как фактор повышения доступности жилья на первичном рынке жилой недвижимости // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). – 2024. – № 4 (88). – С. 134–147. – DOI 10.54220/v.rsue.1991-0533.2024.88.4.013.

10. Уселис, Я. В. Повышение уровня доступности жилья на примере субъекта Российской Федерации // Московский экономический журнал. – 2024. – № 8. – С. 278–291. – DOI 10.55186/2413046X_2024_9_8_359.

11. Glaeser, E., Gyourko, J. The Economic Implications of Housing Supply // Journal of Economic Perspectives. – 2018. – Vol. 32, No. 1. – P. 3–30. – DOI 10.1257/jep.32.1.3.

12. OECD. Brick by Brick: Building Better Housing Policies. – Paris : OECD Publishing, 2021. – 174 p. – DOI 10.1787/b453b043-en.

13. OECD. Confronting the Cost-of-Living and Housing Crisis in Cities // OECD Regional Development Papers. – 2023. – № 49. – Paris : OECD Publishing. – DOI 10.1787/7a6008af-en.

14. OECD. Brick by Brick (Volume 2): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era. – Paris: OECD Publishing, 2023.–135 p.– DOI 10.1787/e91cb19d-en.

References:

1. Basova, E. A. Affordable mortgage vs housing affordability. We wanted the best, but it turned out...? // Economic and social changes: facts, trends, forecast. – 2021. – Vol. 14, № 4. – pp. 113-130. – DOI 10.15838/esc.2021.4.76.7.

2. Volkov, A. A. Mortgage and housing affordability (on the example of the Vologda Oblast) // Housing strategies. – 2021. – Vol. 8, № 2. – pp. 213-228. – DOI 10.18334/zhs.8.2.112245.

3. Gryzenkova, Yu. V., Semenyuk, A. G., Tsyganov, A.A. Assessment by the Russian population of the availability of residential new buildings in 2023 // Property relations in the Russian Federation. – 2024. – № 3 (270). – Pp. 27-31.

4. Gryzenkova, Yu. V., Tsyganov, A. A., Semenyuk, A. G. Self-assessment by Russian citizens of housing affordability and ways to purchase it in 2023 // STAGE: economic theory, analysis, practice. – 2023. – № 6. – pp. 119-136. – DOI 10.24412/2071-6435-2023-6-119-136.

5. Ivanitsky, V. V. Methodology for measuring housing affordability // The economy of the region. – 2024. – Vol. 20, № 3. – pp. 851-866. – DOI 10.17059/ekon.reg.2024-3-16.

6. Ivasenko, A. G. Mortgage lending : textbook / A. G. Ivasenko, Ya.I. Nikonova. – Moscow : KnoRus, 2024. – 143 p.
7. Lavrushin, O. I. [and others] Banking: textbook / edited by O. I. Lavrushin. – Moscow : KnoRus, 2023. – 630 p.
8. Podolyako, D. A. Analysis of the mortgage lending market in the Russian Federation // Audit reports. – 2024. – № 2. – pp. 104-109. – DOI 10.24412/1727-8058-2024-2-104-109.
9. Tretyachenko, T. V., Pivovarova, G. B. Preferential mortgages as a factor in increasing housing affordability in the primary residential real estate market // Bulletin of the Rostov State University of Economics (RINH). – 2024. – № 4 (88). – Pp. 134-147. – DOI 10.54220/v.rsue.1991-0533.2024.88.4.013.
10. Uselis, Ya. V. Increasing the level of housing affordability on the example of a constituent entity of the Russian Federation // Moscow Economic Journal. – 2024. – № 8. – pp. 278-291. – DOI 10.55186/2413046X_2024_9_8_359.
11. Glaeser, E., Gyourko, J. The Economic Implications of Housing Supply // Journal of Economic Perspectives. – 2018. – Vol. 32, № 1. – P. 3–30. – DOI 10.1257/jep.32.1.3.
12. OECD. Brick by Brick: Building Better Housing Policies. – Paris : OECD Publishing, 2021. – 174 p. – DOI 10.1787/b453b043-en.
13. OECD. Confronting the Cost-of-Living and Housing Crisis in Cities // OECD Regional Development Papers. – 2023. – № 49. – Paris : OECD Publishing. – DOI 10.1787/7a6008af-en.
14. OECD. Brick by Brick (Volume 2): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era. – Paris: OECD Publishing, 2023.–135 p.– DOI 10.1787/e91cb19d-en.

Для цитирования: Гуреев К.А., Меньшенин С.Г., Оценка компромисса между сроком ипотечного кредитования и финансовой нагрузкой домохозяйств / Российский экономический интернет-журнал. – 2026. – № 2. URL:

© Гуреев К.А., Меньшенин С.Г., Российский экономический интернет-журнал 2026, № 2