

# ОПЫТ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В РЕАЛИЗАЦИИ АРКТИЧЕСКОЙ ИПОТЕКИ

## THE EXPERIENCE OF THE ARKHANGELSK REGION IN THE IMPLEMENTATION OF ARCTIC MORTGAGES

Жгулев Д. Д.  
Воротников А. М.

Zhgulev D. D.  
Vorotnikov A. M.

### КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

арктическая зона  
Российской Федерации  
(АЗРФ), Арктическая  
ипотека, льготное  
кредитование, развитие  
Севера, Архангельск

### KEY WORDS:

Arctic zone of the Russian  
Federation (AZRF), Arctic  
mortgage, Preferential  
lending, Development of  
the North, Arkhangelsk

### АННОТАЦИЯ

Расширение программы Дальневосточной ипотеки на зону АЗРФ увеличило число взятых ипотечных кредитов в арктической зоне. Ипотека является одним из государственных механизмов для развития социальной инфраструктуры городов и других населенных пунктов, а также для привлечения кадров, в том числе молодых, на постоянное жительство в регион. Опыт Архангельской области показывает актуальность ипотечного кредитования для населения Севера.

### ABSTRACT

The expansion of the Far Eastern Mortgage program to the Russian Arctic zone increased the number of mortgage loans taken in the Arctic zone. Mortgage is one of the government mechanisms for developing the social infrastructure of cities and other settlements, as well as for attracting personnel, including young people, for permanent residence in the region. The experience of the Arkhangelsk region shows the relevance of mortgage lending for the population of the North.



### Жгулев Д. Д.

студент Российской академии народного хозяйства и государственной службы, Институт общественных наук.

—  
zhgulevdenis@gmail.com

### Zhgulev D. D.

Student of Russian President Academy of National Economy and Public Administration, Institute of Social Sciences.

—  
zhgulevdenis@gmail.com



### Воротников А. М.

кандидат химических наук, доцент кафедры государственного управления и публичной политики Института общественных наук Российской академии народного хозяйства и государственной службы, координатор экспертного совета экспертного центра ПОРА (Проектный офис развития Арктики).

—  
vdep14@yandex.ru

### Vorotnikov A. M.

Candidate of Chemical Sciences, Associate Professor of the Department of Public Administration and Public Policy of the Institute of Social Sciences of the Russian Academy of National Economy and Public Administration, Coordinator of the Expert Council of the Expert Center PORA (Project Office for Arctic Development).

—  
vdep14@yandex.ru

## Введение

До 31 декабря 2030 года жители АЗРФ, которые соответствуют условиям одобрения льготного кредитования, смогут улучшить свои условия проживания

29 ноября 2023 года в силу вступило постановление правительства РФ о расширении льготной программы Дальневосточной ипотеки, теперь в нее входит и сухопутная часть арктической зоны [1]. До 31 декабря 2030 года жители АЗРФ, которые соответствуют условиям одобрения льготного кредитования, смогут улучшить свои условия проживания. Важно отметить, что максимальная сумма ипотеки возросла до 9 млн рублей, что расширяет возможности выбора нового жилья. По заявлениям главы Минвостокразвития Алексея Чекункова, в течение трех месяцев в программу для получения ипотеки в Арктике должны внести корректировки, отменяющие привязку к стоимости 1 кв. м жилья. Сейчас она не должна превышать стоимости среднерыночного 1 кв. м, установленной Минстроем.

По замыслу властей, новая программа должна увеличить темпы строительства жилья в арктической зоне, которая не так привлекательна для соответствующих инвестиций из-за климатических сложностей. Это подтверждается и губернатором Архангельской области: «Строить в Арктике дорого ... Зачастую наши строители не видят платежеспособный спрос, не верят в этот спрос — до тех пор, пока не услышат четкого сигнала от власти, что строить в Арктике можно и нужно, и это выгодно» [2]. Предполагается, что программа должна не только снизить темпы оттока населения из регионов АЗРФ, но и привлечь новых жителей из других субъектов.

## Опыт Архангельска в развитии арктического строительства

Архангельск выгодно отличался от других городов АЗРФ в отношении жилищного строительства. В нем никогда в истории современной России не останавливалось строительство нового жилья [3]. Начиная с 2000 года сформировалась положительная тенденция по вводу новых многоквартирных домов. При этом из года в год не только становится больше самих зданий, но и заметно растет квадратура вводимого жилья. В 2000–2010 годах в Архангельске было построено 128 домов (5486 квартир), или 397 067 кв. м жилой площади, а в 2010–2019 годах —

РИС. 1. КОЛИЧЕСТВО АВАРИЙНЫХ ДОМОВ В АРХАНГЕЛЬСКЕ ПО ЭТАЖНОСТИ.

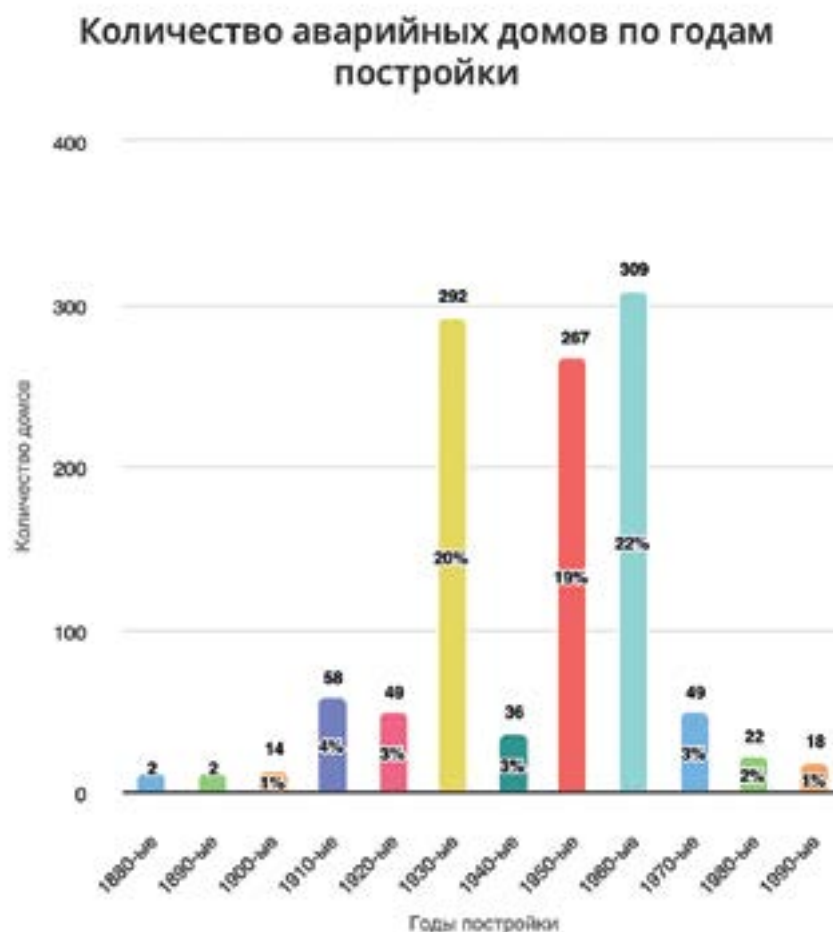
Год постройки	Число домов	Кол-во квартир	Суммарная площадь	Жилая площадь	Нежилая площадь	Нежилых помещений
2020 - 2024	4	3 657	367 869 м <sup>2</sup>	161 578 м <sup>2</sup>	21 945 м <sup>2</sup>	445
2010 - 2019	142	9 699	953 920 м <sup>2</sup>	620 698 м <sup>2</sup>	171 540 м <sup>2</sup>	978
2000 - 2009	128	5 486	594 208 м <sup>2</sup>	397 067 м <sup>2</sup>	105 401 м <sup>2</sup>	420
1990 - 1999	241	12 407	957 656 м <sup>2</sup>	749 184 м <sup>2</sup>	102 747 м <sup>2</sup>	136
1980 - 1989	302	27 150	1 796 910 м <sup>2</sup>	1 545 595 м <sup>2</sup>	188 535 м <sup>2</sup>	304
1970 - 1979	590	31 604	1 982 129 м <sup>2</sup>	1 693 276 м <sup>2</sup>	289 790 м <sup>2</sup>	310
1960 - 1969	1 245	24 659	1 558 891 м <sup>2</sup>	1 354 355 м <sup>2</sup>	153 933 м <sup>2</sup>	376
1950 - 1959	193	5 083	397 849 м <sup>2</sup>	327 168 м <sup>2</sup>	16 545 м <sup>2</sup>	68
1940 - 1949	89	577	54 810 м <sup>2</sup>	41 891 м <sup>2</sup>	2 006 м <sup>2</sup>	9
1930 - 1939	520	3 646	335 943 м <sup>2</sup>	262 724 м <sup>2</sup>	13 018 м <sup>2</sup>	39
1920 - 1929	19	459	36 971 м <sup>2</sup>	31 132 м <sup>2</sup>	763 м <sup>2</sup>	0
1910 - 1919	103	505	32 435 м <sup>2</sup>	27 217 м <sup>2</sup>	537 м <sup>2</sup>	28
1900 - 1909	27	215	14 181 м <sup>2</sup>	11 734 м <sup>2</sup>	550 м <sup>2</sup>	2
1890 - 1899	4	17	893 м <sup>2</sup>	854 м <sup>2</sup>	0 м <sup>2</sup>	0
1880 - 1889	3	8	706 м <sup>2</sup>	678 м <sup>2</sup>	0 м <sup>2</sup>	0
нет данных	189	—	153 943 м <sup>2</sup>	—	—	—
<b>Итого</b>	<b>4504</b>	<b>125192</b>	<b>9 229 314 м<sup>2</sup></b>	<b>7 225 151 м<sup>2</sup></b>	<b>1 067 310 м<sup>2</sup></b>	<b>3 115</b>

Архангельск выгодно отличался от других городов АЗРФ в отношении жилищного строительства

146 домов (9699 квартир), или 620 698 кв. м жилой площади. При сравнительно небольшой разнице в количестве новых домов очевиден почти двукратный рост числа квартир и площади жилых помещений. Это наглядный пример развития технологий высотного строительства в АЗРФ. По данным на 2020–2024 годы на баланс города поставлено 46 домов (3657 квартир), или 161 578 кв. м жилых помещений. Объемы ввода нового жилья в Архангельске за последние десятилетия не опускаются менее 300 тыс. кв. м (для сравнения, в Мурманске этот показатель составляет не более 60 тыс. кв. м) [4].

Объем аварийного жилья на балансе города составляет 1428 домов различных годов постройки (с 1885 по 1998 год), что составляет 32% от общего числа домов. Это значит, что фактически треть домов Архангельска являются аварийными. Однако картина становится иной, если принимать во внимание метраж, ведь аварийное жилье преимущественно представляет собой малоэтажные деревянные дома (рис. 1, 2). В перерасчете на жилую площадь объем аварийного жилья составляет около 650 тыс. кв. м, что составляет всего 14% общей жилой площади Архангельска. Бум строительства в Архангельске пришелся на 1930-е, 1950-е, 1960-е годы (рис. 3). Сегодня эти постройки уже фактически выработали свой ресурс.

**РИС. 2. КОЛИЧЕСТВО АВАРИЙНЫХ ДОМОВ В АРХАНГЕЛЬСКЕ ПО ТИПУ СТЕН.**



Власти Архангельска с каждым годом бьют рекорды по переселению людей из аварийного жилья. «В 2022 году в Архангельской области введено в строй почти 66 тыс. кв. м жилья, что позволило переселить из аварийного жилфонда в новые квартиры 3403 человека — на тысячу больше, чем годом ранее». Если сопоставить количество домов, введенных в 2022 году, с данными из сообщения губернатора, получится, что только 2381 из 68 381 кв. м ушло в свободную продажу. Таким образом, именно власти являются основными заказчиками новостроек по программе

расселения из аварийного жилья. Строительные компании, в принципе, ориентированы только на государственные контракты.

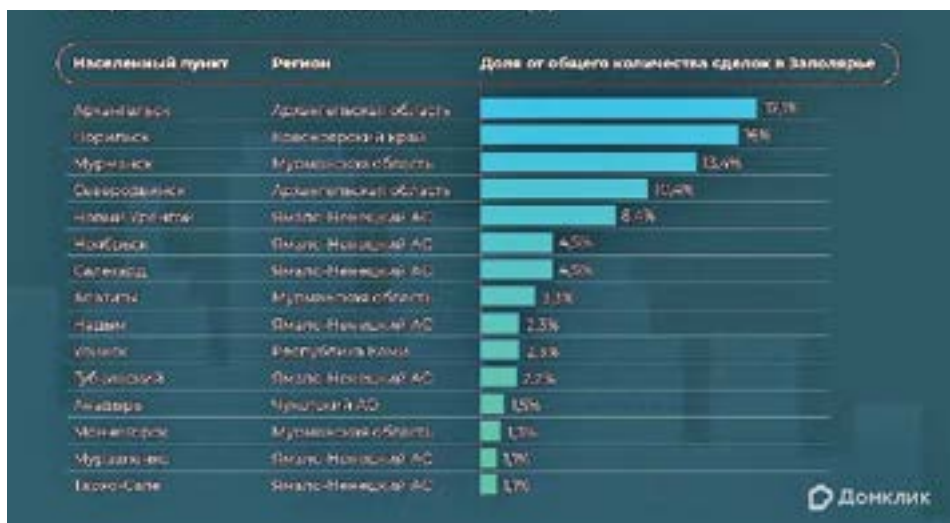
## Арктическая ипотека превысила лимит, на который рассчитывали банки

Заявки — сигнал для застройщиков, что жители региона хотят улучшать условия проживания

Ситуация с жильем начала меняться в 2023 году с появлением Дальневосточной ипотеки в виде Арктической ипотеки в АЗРФ. По заявлениям пресс-службы Сбербанка, в период с 3 по 17 ноября на программу льготной ипотеки подали более 1,3 тыс. заявок. ВТБ начал принимать заявки на Арктическую ипотеку с 24 октября — первым из российских банков. На начало ноября банк получил по программе Арктической ипотеки около 430 заявок. Регионами-лидерами по количеству оформленных обращений являются Мурманская область, Архангельская область и Красноярский край.

Заявки — сигнал для застройщиков, что жители региона хотят улучшать условия проживания. Тому доказательство и количество кредитов, выданных ВТБ. Общий объем средств, выданных банком в рамках так называемой Арктической ипотеки, превысил 1,3 миллиарда рублей. Отмечается, что наибольший объем выдачи кредитов по Арктической ипотеке приходится на Архангельскую область, где клиенты получили в ВТБ уже более 820 миллионов рублей. В число лидеров также входят Красноярский край (свыше 360 миллионов) и Мурманская область (около 50 миллионов рублей). В основном по программе клиенты приобретают вторичное жилье, которое занимает в выдачах около 80% [5].

РИС. 3. КОЛИЧЕСТВО ДОМОВ В АРХАНГЕЛЬСКЕ ПО ГОДАМ ПОСТРОЙКИ.



Источник: сайт Дом.МинЖКХ [4]

## Заключение

Привлечь молодежь на Север с помощью поддержки при покупке первого жилья — это дополнительный импульс для развития региона

Арктическая ипотека — один из государственных механизмов развития АЗРФ. В целом освоение Арктики остается неоспоримым приоритетом, поскольку регион имеет важнейшее значение для обороны и национальной безопасности, развития логистических возможностей и энергетического потенциала страны. Архангельск является одним из важнейших городов региона, вместе с Северодвинском он входит в список опорных населенных пунктов Арктики. В комплексе с другими программами по улучшению жизни в стране и комплексом мер по поддержке развития АЗРФ Арктическая ипотека может стимулировать новый приток жителей в северные регионы страны.

Привлечь молодежь на Север с помощью поддержки при покупке первого жилья — это дополнительный импульс для развития региона. Арктическая ипотека при соответствующих изменениях в ее условиях позволит обеспечить приток в АЗРФ и квалифицированных специалистов. Возможно распространить Арктиче-

скую ипотеку и на участников СВО, что потребует некоторых изменений в ее нормативно-правовом регулировании. Уже, например, Арктическую ипотеку распространили на работников оборонных предприятий, что важно для таких городов, как Архангельск.

Арктическая ипотека прекрасно сочетается с программой «Арктический гектар», что позволяет максимально использовать ее возможности в Архангельске и на прилегающих территориях. Таким образом, по мнению авторов, дальнейшая реализация Арктической ипотеки в Архангельске послужит развитию социальной инфраструктуры города и повышению качества жизни его населения.

### Литература

1. Постановление правительства РФ «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации» от 29.11.2023. № 2023 // Российская газета (дата обращения 28.01.2024).
2. Предельный размер кредита по Арктической ипотеке увеличен // Региональное отделение политической партии «Единая Россия» по Архангельской области. — URL: <https://arkhangelsk.er.ru/activity/news/predelnyj-razmer-kredita-po-arkticheskoy-ipoteke-uvvelichen> (дата обращения 28.01.2024).
3. Строители не видят платежеспособный спрос, пока не услышат четкого сигнала от власти // RG.RU. — URL: <https://rg.ru/2023/07/24/reg-szfo/gubernator-arhangelskoj-oblasti-cybulskij-ogromnaia-chast-problem-s-novym-stroitelstvom-v-arktike-vovse-ne-v-oblasti-ekonomiki.html> (дата обращения 29.01.2024).
4. Жилищный фонд в Архангельске // Дом-Мин-ЖКХ. — URL: <https://dom.mingkh.ru/arhangelskaya-oblast/arhangelsk/> (дата обращения 29.01.2024).
5. Объем выдачи Арктической ипотеки превысил у ВТБ 1 млрд рублей. — URL: <https://realty.ria.ru/20240131/vtb-1924515927.html> (дата обращения 30.01.2024).

### References

1. Buturlin S. A. On the issue of musk ox acc1. Resolution of the Government of the Russian Federation «On Amendments to Certain Acts of the Government of the Russian Federation on Housing (mortgage) lending to Citizens of the Russian Federation» dated 11/29/2023. № 2023 // Rossiyskaya Gazeta (accessed 01/28/2024).
2. The maximum loan amount for the Arctic mortgage has been increased // The regional branch of the United Russia Political Party in the Arkhangelsk region. — URL: <https://arkhangelsk.er.ru/activity/news/predelnyj-razmer-kredita-po-arkticheskoy-ipoteke-uvvelichen> (accessed 28.01.2024).
3. Builders do not see effective demand until they hear a clear signal from the authorities // RG.RU. — URL: <https://rg.ru/2023/07/24/reg-szfo/gubernator-arhangelskoj-oblasti-cybulskij-ogromnaia-chast-problem-s-novym-stroitelstvom-v-arktike-vovse-ne-v-oblasti-ekonomiki.html> (accessed 29.01.2024).
4. Housing stock in Arkhangelsk // Domminzhkh. — URL: <https://dom.mingkh.ru/arhangelskaya-oblast/arhangelsk/> (accessed 29.01.2024).
5. A record number of housing was introduced in the Arkhangelsk region for resettlement // RIA Novosti. — URL: <https://ria.ru/20230419/zhile-1866372871.html> (accessed 30.01.2024).