

### Проблемы приобретения и аренды недвижимости в молодежной среде Самарской области

М.С. Коробова

Самарский университет государственного управления «Международный институт рынка», Самара, Россия

**Обоснование.** Жилищный вопрос остается одним из самых острых социально-экономических вызовов для молодежи в России и, в частности, в Самарской области. Высокая стоимость недвижимости, низкий уровень доступного предложения и несоответствие доходов молодежи стоимости жилья формируют так называемую «ловушку аренды». Это создает риски социальной напряженности, усиливает имущественное неравенство и способствует миграции молодых специалистов.

**Цель** — определить направления повышения доступности жилья для молодежи Самарской области с учетом выявленных барьеров в сфере его приобретения и аренды.

**Методы.** В работе использовались статистические методы анализа данных: сравнительная динамика цен на аренду и покупку жилья в регионе, расчет доли расходов на жилье в структуре доходов молодежи, анализ ипотечных предложений, а также социологический опрос среди лиц в возрасте от 18 до 35 лет ( $n = 500$ ), проживающих в Самарской области.

**Результаты.** За последние четыре года стоимость аренды однокомнатной квартиры в Самаре выросла на 46 %, с 15 тыс. руб. в 2020 году до 22 тыс. руб. в 2024 году. При этом доля арендных платежей в структуре доходов молодежи выросла с 37,5 до 55 %, что существенно превышает международный порог доступности жилья (30 %). Средняя цена 1 кв. м жилья в Самаре — 85 тыс. руб., а квартира площадью 40 кв. м стоит около 3,4 млн руб. Для накопления первоначального взноса по ипотеке молодежи требуется 4,5–5,5 лет, а при текущих темпах роста цен это становится практически недостижимым.

Социологический опрос показал:

- 58 % респондентов арендуют жилье, из них 30 % — совместно с партнерами или друзьями;
- 32 % живут с родителями, не имея возможности арендовать или приобрести жилье;
- лишь 10 % смогли приобрести жилье, в основном с помощью семьи.

Существующие меры государственной поддержки, включая льготную ипотеку под 8 % и программу «Молодежная аренда», охватывают ограниченное число участников. Программы не соответствуют текущей рыночной ситуации: лимит стоимости жилья занижен, одобрение получают менее 35 % заявок, а число льготных арендных объектов крайне мало (200 квартир на 1200 заявок).

**Выводы.** Необходима корректировка действующих механизмов:

1. Расширение условий участия в льготных ипотечных программах, включая увеличение лимитов и снижение ставок.
  2. Развитие сегмента доступного арендного жилья (модульные общежития, налоговые льготы арендодателям).
  3. Стимулирование доходов молодежи через жилищные субсидии и поддержку мобильности.
- В противном случае к 2030 году Самарская область может столкнуться с миграцией молодежи, ростом социального неравенства и снижением демографического потенциала.

**Ключевые слова:** доступность жилья; молодежь; аренда; ипотека; Самарская область; жилищная политика.

*Информация об авторе:*

**Мария Сергеевна Коробова** — студентка, 1-й курс, группа Э-11, экономический факультет, Институт экономики и права; Самарский университет государственного управления «Международный институт рынка», Самара, Россия. E-mail: mariakorobova@gmail.com

*Научный руководитель:*

**Татьяна Дмитриевна Коваленко** — заведующая кафедрой прикладной математики и эконометрики, кандидат технических наук, доцент; Самарский университет государственного управления «Международный институт рынка», Самара, Россия. E-mail: tkovalenko@list.ru