

УДК 336.77**DOI: 10.34670/AR.2023.14.61.016****Рынок ипотечного кредитования в России: современные проблемы и перспективы развития****Ершова Елена Александровна**

Студент,

Институт управления и финансов,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: lersh@internet.ru**Далбаева Валентина Юрьевна**Кандидат экономических наук,
доцент кафедры финансов и финансовых институтов,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: dalbaeva_v@mail.ru**Бубнова Юлия Борисовна**Кандидат экономических наук,
доцент кафедры финансов и финансовых институтов,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: bubnovaub@bgu.ru**Аннотация**

Рынок ипотечного кредитования можно рассматривать как определенный сегмент финансового рынка, на котором происходит перераспределение финансовых ресурсов путем организации, предоставления и обслуживания ипотечных кредитов. Развитие рынка ипотечного кредитования имеет важнейшее значение для экономики государства. Ипотечное кредитование обеспечивает эффективное движение ресурсов между основными экономическими субъектами: населением, кредитными организациями и предприятиями строительной отрасли. Именно хорошо развитый рынок ипотечного кредитования обеспечивает приток свободных ресурсов в реальный сектор экономики, является драйвером развития многих смежных со строительством отраслей, решает важнейшие социальные задачи. В статье анализируются современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России, проводится анализ динамики основных показателей ипотечного кредитования за 2019-2022 гг. На основе полученных результатов исследования подведены итоги, выделены ключевые проблемы развития этого направления кредитования: сильная зависимость развития рынка ипотечного кредитования от госпрограмм и таргетирования основных показателей; влияние льготных ипотечных

программ на увеличение размеров и сроков кредитования; зависимость развития ипотечного кредитования от геополитических событий и его медленное восстановление вследствие изменения геополитической обстановки.

Для цитирования в научных исследованиях

Ершова Е.А., Далбаева В.Ю., Бубнова Ю.Б. Рынок ипотечного кредитования в России: современные проблемы и перспективы развития // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 1А. С. 148-161. DOI: 10.34670/AR.2023.14.61.016

Ключевые слова

Ипотека, ипотечный кредит, рынок ипотечного кредитования, современные проблемы ипотечного кредитования, перспективы развития.

Введение

Рынок ипотечного кредитования можно рассматривать как определенный сегмент финансового рынка, на котором происходит перераспределение финансовых ресурсов путем организации, предоставления и обслуживания ипотечных кредитов. Рынок обеспечивает перераспределение средств между его участниками на долгосрочной основе и способствует не только удовлетворению покупательского спроса на жилье, решению насущных социальных проблем, но и, как следствие, развитию строительной отрасли, а также множества прочих смежных отраслей, в том числе, из реального сектора экономики, расширению и модернизации производства, росту рабочих, повышению конкуренции. За счет этого растет экономический потенциал страны, что способствует уменьшению в государстве кризисов, а также укреплению позиций страны на мировом уровне. Вследствие такого мультипликативного эффекта развитие ипотечного кредитования в России имеет очень важное значение.

Основная часть

Отметим, что при выдаче ипотечного кредита в качестве предмета залога как правило выступает приобретаемая заемщиком недвижимость. Таким образом, при оформлении ипотечного кредита фактически заключаются сразу две сделки: покупка недвижимости за счет кредитных ресурсов и сразу же передача этой недвижимости в залог банку. Очень часто на практике отдельный договор залога в таком случае не оформляется, так как в силу закона при приобретении недвижимости за счет банковского кредита по умолчанию возникает «ипотека в силу закона». Кроме того, в роли залога по банковскому кредиту может выступать недвижимость, уже имеющаяся в собственности у заемщика. В этом случае заемщик берет кредит на какие-либо другие цели, например, на приобретение автомобиля, однако с юридической точки зрения это тоже будет ипотечным кредитом.

Отметим, что в качестве предмета ипотеки может выступать только та недвижимость, право собственности на которую зарегистрировано согласно законодательству (жилой дом, квартира, часть жилого дома и/или квартиры, земля, дача, гараж и др.). Все ипотечные сделки должны быть в обязательном порядке зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. При этом договором может быть предусмотрено оформление закладной – ценной бумаги, которая удостоверяет право залога и право владельца этой закладной на возврат

кредитных средств. В дальнейшем первый владелец закладной (банк, предоставивший ипотечный кредит) может продать эту ценную бумагу другому владельцу и, тем самым, переступить свои права требования по кредиту другому лицу. Для самого заемщика это не несет никаких последствий, так как условия кредита остаются прежними.

В России первыми прообразами ипотечных банков стали появившиеся в 1754 году дворянские банки, которые, в целях борьбы с ростовщиками, стали кредитовать землевладельцев на более выгодных условиях. Спустя более чем 150 лет развитие ипотечного кредитования было прервано революцией 1917 года. Возобновление ипотечного кредитования произошло лишь 90-х годах XX века с переходом к рыночной экономике и принятием в 1998 году федерального закона «Об ипотеке». В настоящее время рынок ипотечного кредитования является одним из самых динамично развивающихся сегментов финансового рынка страны (табл. 1).

Таблица 1 - Динамика объемов выдачи ипотечных кредитов и их удельного веса в общем объеме кредитов физ. лицам с 2019 по 2022 гг.¹

Год	Общий объем кредитов физическим лицам-резидентам, млн. руб.	Объем выдачи ипотечных кредитов физ. лицам-резидентам, млн. руб.	Удельный вес ипотечных кредитов в общем объеме кредитов физ. лицам-резидентам, %
2019	14 006 144	2 905 515	20,74
2020	15 486 045	4 253 673	27,47
2021	20 670 045	5 613 837	27,16
2022 (за I-III кв)	12 475 366	3 320 409	26,62

Как видно из данных таблицы 1, в общем объеме кредитования физических лиц-резидентов значительная доля приходится на ипотечное кредитование, при этом в целом за анализируемый период она растет, что безусловно можно расценивать как положительный факт, так как этот сегмент банковского бизнеса сопряжен с наименьшими кредитными рисками. В 2020 году по сравнению с 2019 годом доля выдачи ипотечных кредитов увеличилась на 6,73 п.п. (27,47% в 2020 году против 20,74% – в 2019 году), что было связано преимущественно с расширением льготных программ ипотечного кредитования в период кризиса, вызванного пандемией. В 2021-2022 гг. действие льготных программ не прекратилось (а сами программы дополнялись), в связи с чем рассматриваемый показатель после 2020 года значительно не изменился и колебался в районе 27%.

С 2019 года по III квартал 2022 года несменяемыми лидерами по объему выданных ипотечных кредитов являются банки с госучастием – Сбербанк и ВТБ с их долями в рейтинге в 2019 году 60% и 29% соответственно (рис. 1), в 2022 – 62% и 27% (рис. 2).

¹ Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf

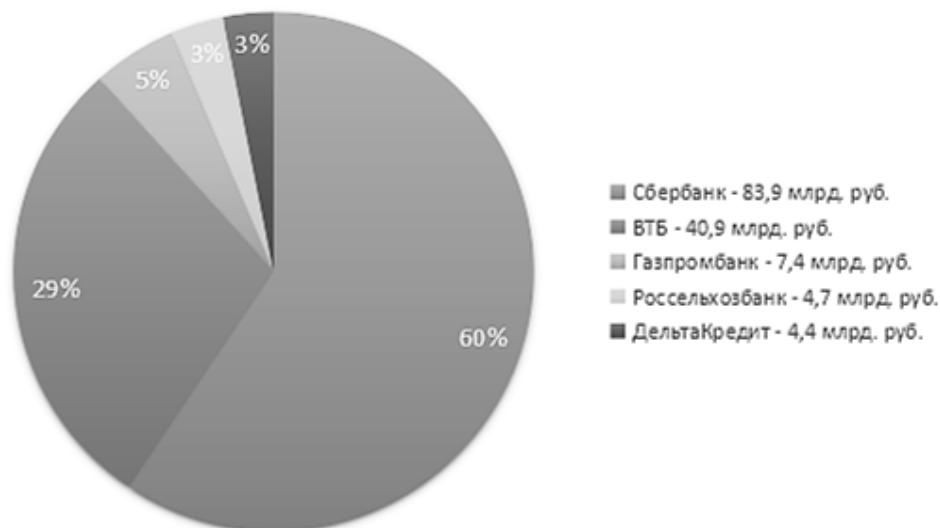


Рисунок 1 - Топ-5 банков по объему выданных ипотечных кредитов на 01.01.2019 г.²

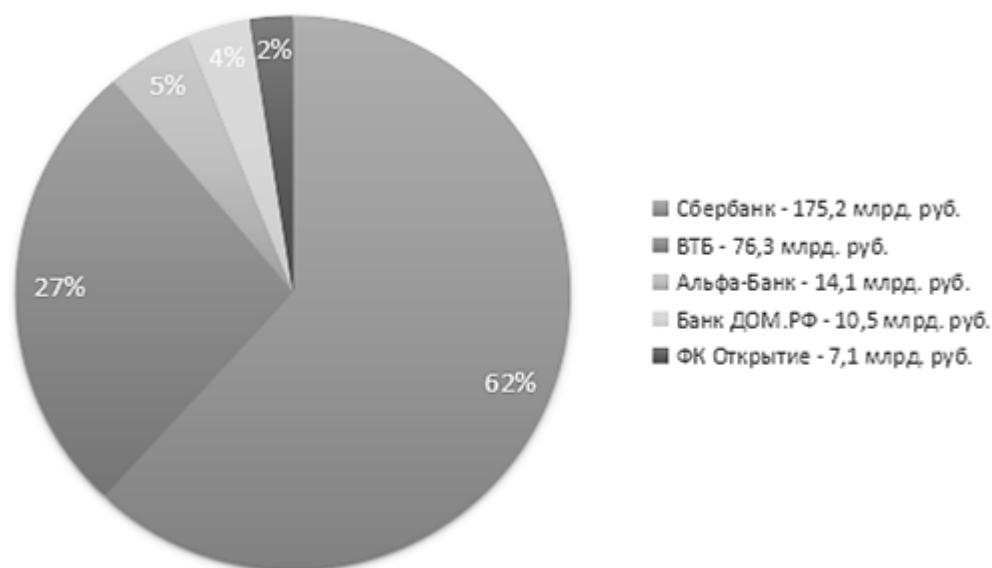


Рисунок 2 - Топ-5 банков по объему выданных ипотечных кредитов на 01.01.2022г.³⁴⁵

В 2019 году банки предлагали следующие ипотечные программы:

Семейная ипотека (предполагает выдачу ипотечного кредита под ставку до 6% годовых для семей, у которых второй или последующий ребенок рождены с 1.01.2018 по 31.12.2022;

² Итоги развития рынка ипотеки в 2019 году. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/4e7/4e7f4f2bdc1fb1eb1c02b69ae8d9b38d.pdf>

³ Обзор рынка ипотечного кредитования в I квартал 2022 года. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/f17/t8p091xepdzdu6crdnh18hd00adw06iz.pdf>

⁴ Обзор рынка ипотечного кредитования в II квартал 2022 года. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/dbf/lh11ykvndjnbep7smkmdsup7lfadzdzq.pdf>

⁵ Обзор рынка ипотечного кредитования в III квартал 2022 года. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/913/erxsbmjbr75203lkr44w90wrtkq8jlai.pdf>

первоначальный взнос – 20%);

Дальневосточная ипотека (реализация программы началась 10 декабря 2019 года, поэтому влияние этой программы в 2019 году незначительно; предполагает выдачу ипотечного кредита молодым семьям под ставку 2% годовых для приобретения жилья на первичном рынке в ДФО);

Программа поддержки многодетных заемщиков (для заемщика, попадающего под категорию многодетных ипотечных заемщиков, предоставляется субсидия в размере 450 тыс. руб. для погашения основного долга по ипотечному кредиту);

Рыночные (нелюготные) ипотечные программы (средняя ставка по рыночным программам – 10,2% годовых).

В 2020 году:

Льготная ипотека под 6,5% (предполагает предоставление ипотечного кредита по ставке до 6,5% годовых на приобретения жилья на первичном рынке. Лимит кредитования в столичных регионах (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область) – 12 млн руб., в остальных регионах – 6 млн руб.);

Дальневосточная ипотека (условия с 2019 года не изменились, программа стала популярна и полноценно заработала с 2020 года);

Семейная ипотека (первоначальный взнос был снижен с 20 до 15%, остальные условия сохранились с 2019 года);

Программа поддержки многодетных заемщиков (условия программы сохранились с 2019 года);

Рыночные (нелюготные) ипотечные программы (средняя ставка по рыночным программам – 8,6% годовых).

В 2021 году:

Льготная ипотека под 6,5% (7%) (с 1 июля 2021 года изменились условия ипотечного кредитования: льготная ставка увеличилась до 7% годовых, а лимит кредитования для всех регионов стал равен 3 млн руб.)

Дальневосточная ипотека (условия программы сохранились с 2019 года);

Семейная ипотека (с 1 июля изменены условия кредитования: ипотека стала доступна для семей с одним ребенком, который был рожден не ранее 1.01.2018, с 23 августа 2021 года действие семейной ипотеки продлили до 31.11.2023);

Программа поддержки многодетных заемщиков (условия программы сохранились с 2019 года);

Рыночные (нелюготные) ипотечные программы (средняя ставка по рыночным программам – 8,2% годовых).

В 2022 году (за I-III кварталы):

Льготная ипотека (во II квартале предельный размер ставки был увеличен с 7 до 12%, затем был снижен с 12 до 9%; лимит кредитования был увеличен с 3 до 12 млн руб. в столичных регионах и до 6 млн руб. – в других регионах; распространение действия ипотеки на строительство домов хоз. способом; в III квартале предельный размер ставки ипотечного кредитования уменьшили с 9 до 7%);

Дальневосточная ипотека (условия программы сохранились с 2019 года);

Семейная ипотека (условия программы сохранились с 2021 года);

Льготная ипотека для IT-специалистов (действие программы – со II квартала 2022 года, ставка ипотечного кредитования до 5% годовых, распространяется на IT-специалистов с доходом от 100 тыс. руб. и сроком работы не менее 3 месяцев);

Субсидируемые программы от застройщика (действие программы началось с III квартала 2022 года, распространяется на приобретение жилья на первичном рынке, которое субсидируется застройщиками и предоставляется населению по ставке, минимальный уровень по которой может быть снижен вплоть до 0,01%);

Рыночные (нелюбимые) ипотечные программы (средняя ставка по рыночным программам – 9,5% годовых).

В течение 2019 года было выдано 1,31 млн кредитов (рис. 3) на общую сумму 2,91 трлн руб. (рис. 4).

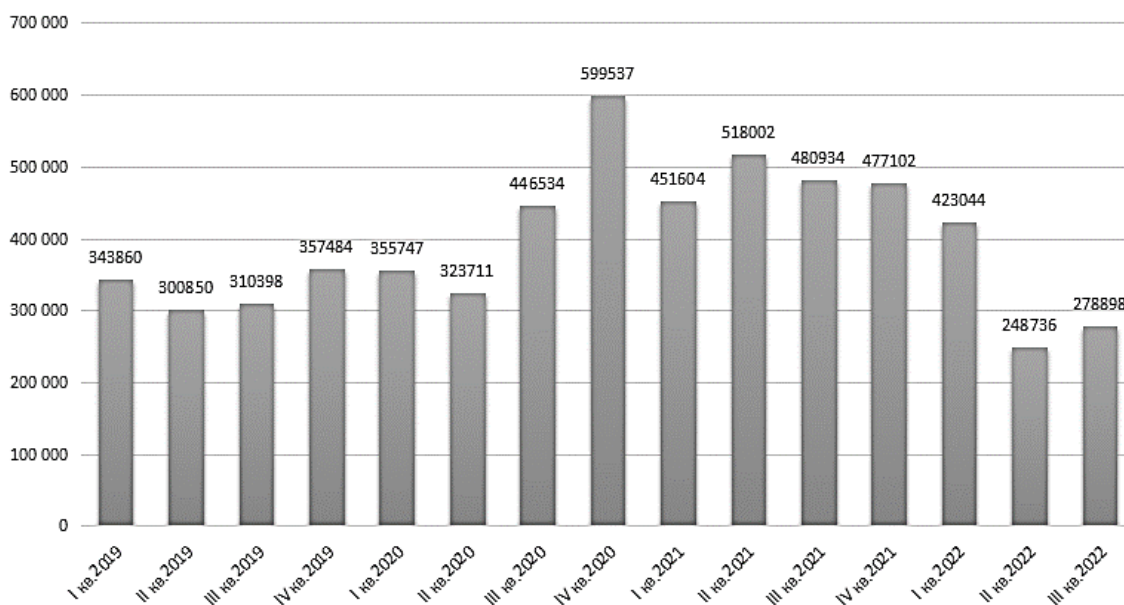


Рисунок 3 - Динамика количества предоставленных физическим лицам – резидентам кредитов, ед.⁶

Это на 10,5% меньше, чем за предыдущий год в количественном выражении и на 1,9% – в денежном. Сокращение объемов выдачи ипотечных кредитов за 2019 год по сравнению с 2018 связано с ростом в первом полугодии стоимости фондирования для ипотечных банков, который был вызван увеличением бескупонной доходности ОФЗ со сроком погашения 2-5 лет. В 2020 году объем выданных ипотечных кредитов резко возрос: 1,73 млн. кредитов (+31,5% к 2019 г.) на 4,25 трлн. руб. (+46,4%).

Несмотря на кризис, вызванный пандемией COVID-19, государство смогло обеспечить значительный рост ипотечного кредитования за счет снижения рыночных ипотечных ставок, роста выдачи ипотечных кредитов в рамках госпрограмм, в том числе в рамках принятой «Льготной программы под 6,5%», а также снижения рисков покупки недвижимости благодаря переходу на новый механизм финансирования жилищного строительства (использование эскроу-счетов: с 1 июня 2019 года застройщики не могут продавать квартиры посредством договора долевого участия (ДДУ)).

⁶ Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf

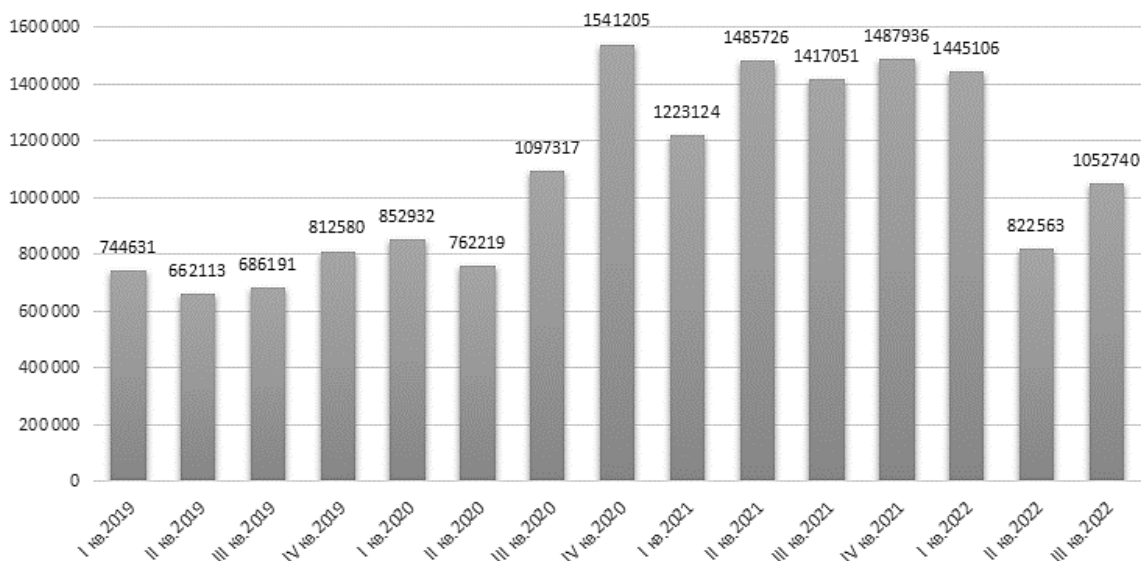


Рисунок 4 - Динамика объемов предоставленных кредитов физическим лицам – резидентам, млн руб.⁷

Теперь при приобретении квартиры на первичном рынке денежные средства покупателей зачисляются на специальный счет в банке (счет эскроу) и только после сдачи дома в эксплуатацию перечисляются застройщику, а до этого момента деятельность застройщика финансируется за счет кредитных средств).

В 2021 году было выдано 1,93 млн кредитов (+11,7% к 2020 г.) на 5,61 трлн руб. (+32%) – это рекордный результат за историю ипотечного кредитования в России. В первом полугодии сохранялись благоприятные условия для роста ипотеки, сложившиеся в 2020 году: рыночные ставки ипотеки оставались низкими, продолжалась реализация программ льготной ипотеки с максимальным размером кредита 12 млн руб. в столичных регионах, 6 млн руб. – в остальных. Из-за увеличения ключевой ставки Банком России во втором полугодии ускорился рост рыночных ставок ипотеки, а также изменились условия «Льготной ипотеки» (предельная ставка повысилась с 6,5% до 7,0%, лимит максимального кредита стал единый – 3 млн руб.), что привело к замедлению динамики показателей ипотечного кредитования.

За I-III кварталы 2022 года было выдано 951 тыс. ипотечных кредитов (-34,5% к I-III кварталам 2021 года) на сумму 3,32 трлн руб. (-19,5%). В I квартале 2022 года количество выдач ипотечных кредитов физическим лицам-резидентам снизилось до 423 тыс. кредитов (-6,3% к I кварталу 2021 года), однако объем ипотечного кредитования увеличился на 18,1% до 1,45 трлн руб. Во II квартале 2022 года ипотечное кредитование существенно сократилось из-за негативного влияния внешнеполитических факторов: банки предоставили 248,7 тыс. кредитов (-52% ко II кварталу 2021 года) на 822,56 млрд. руб. (-44,6%). Однако снижение выдачи ипотеки было временным: с июня рост ипотечного кредитования возобновился после сжатия в апреле-мае. Это связано с реализацией отложенного спроса на фоне снижения ставок. В III квартале 2022 года ипотечное кредитование восстанавливалось: банки выдали 278,9 тыс. кредитов

⁷ Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf

(+12,1% ко II кварталу 2022 года) на сумму 1,05 трлн руб. (+28%). Основными факторами оживления рынка стали снижение рыночных ставок в условиях смягчения государственной денежно-кредитной политики, снижение ставки по «Льготной ипотеке» с 9 до 7% в июне, а также распространение субсидируемой ипотеки от застройщика по низким ставкам.

Несмотря на высокие темпы роста, ипотека остается самым качественным сегментом кредитования физических лиц. За период 2019-III квартал 2022 гг. доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам в общем объеме задолженности по ипотечным жилищным кредитам (далее – ИЖК) не превышала 0,95% (рис. 5).

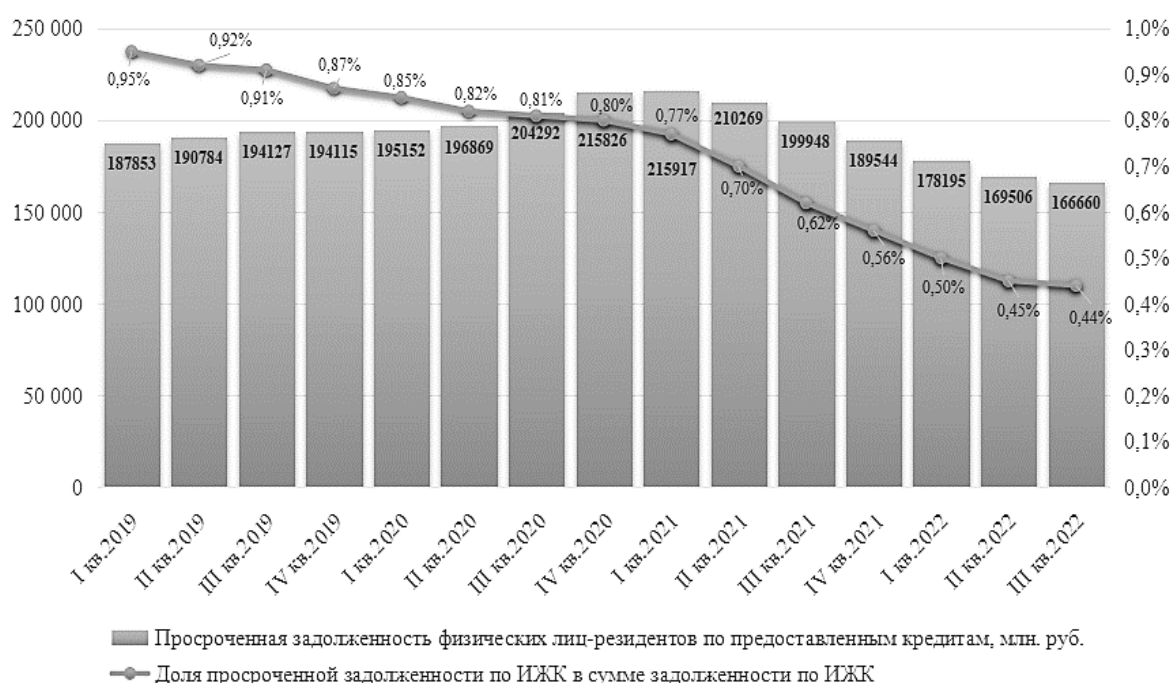


Рисунок 5 - Динамика просроченной задолженности физических лиц – резидентов по ИЖК и ее доли в общей сумме задолженности по ИЖК⁸

При этом доля просроченной задолженности в общей задолженности по ИЖК имеет тенденцию к сокращению: по сравнению с I кварталом 2019 года доля просроченной задолженности за I квартал 2020 года снизилась на 0,1 п.п. (0,95% в 2019 году против 0,85% – в 2020), в I квартале 2021 года рассматриваемый показатель составил 0,77%, снизившись на 0,08% п.п. по сравнению с аналогичным периодом 2020 года, в I квартале 2022 года доля просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ИЖК ускорила темпы снижения и составила 0,5%, уменьшившись по сравнению с I кварталом 2021 года на 0,27 п.п. Сравнивая начало и конец анализируемого периода (I квартал 2019 года и III квартал 2022 года), легко заметить, что показатель снизился более чем в 2 раза: снижение составило 0,51 п.п. при значении показателя в I квартале 2019 года – 0,95%, в III квартале 2022 – 0,44%.

⁸ Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf

Тенденция снижения доли просроченной задолженности в общем объеме задолженности по ИЖК говорит об улучшении качества обслуживания долга по ипотеке среди заемщиков в анализируемом периоде, а значит и о снижении кредитного риска для банков по выданным ипотечным кредитам.

В анализируемом периоде именно в 2019 году наблюдался самый высокий размер процентной ставки, который находился на уровне 9,87% (рис. 6).

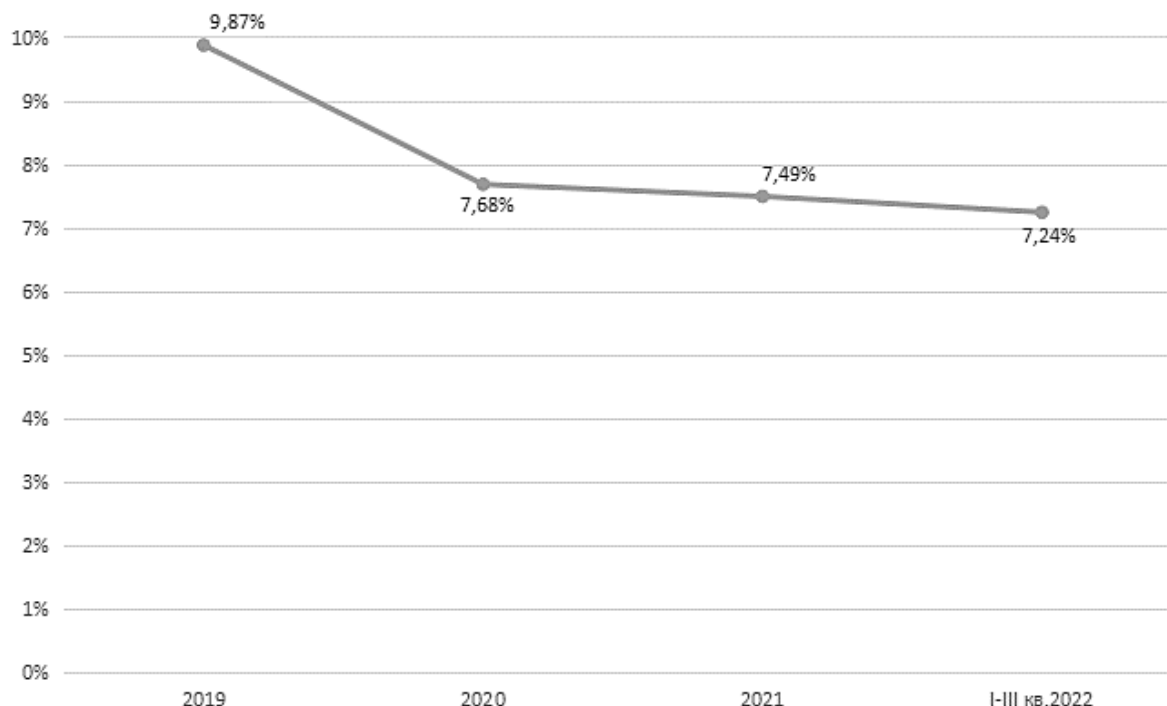


Рисунок 6 - Средний уровень процентной ставки по ипотечным кредитам, %⁹

Это связано с тем, что в первом полугодии 2019 года из-за высокой стоимости фондирования вследствие роста доходности российских ОФЗ ипотечные ставки закрепились на уровне 9,9-10,6%. Во втором полугодии рост ставок сократился, что обусловлено, преимущественно, сокращением стоимости фондирования и ростом популярности льготной программы ипотечного кредитования «Семейная ипотека» под ставку до 6% годовых.

В 2020 году средний уровень процентной ставки сократился на 2,19 п.п. до 7,68%. Такое резкое снижение связано с поддержкой населения в период распространения коронавирусной инфекции посредством снижения ключевой ставки, являющейся индикатором для снижения ставок по ипотечным кредитам, реализации льготной ипотеки под 6,5% на новостройки и реализации других ранее принятых государственных программ. В 2021 году средняя процентная ставка снизилась еще на 0,19 п.п. и составила 7,49%. На протяжении практически всего 2021 года наблюдался повышенный спрос со стороны населения на квартиры в новостройках. В первой половине года активность продаж поддерживалась действием «Льготной ипотеки». Средняя ставка на первичном рынке (преимущественно субсидируемый сегмент) за счет

⁹ Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf

продолжения реализации госпрограмм льготной ипотеки с начала года снижалась, достигнув в июне исторического минимума 5,48%. В июле средняя процентная ставка выросла в связи с повышением предельной ставки по программе «Льготная ипотека» с 6,5% до 7%. Однако в дальнейшем снижение средней ставки первичного рынка возобновилось, что было обусловлено ростом доли кредитов, выдаваемых в рамках «Семейной» и «Дальневосточной» ипотеки по более низким ставкам, расширением предложения совместных кредитных программ банков и застройщиков: в условиях конкуренции банки снижали ставки по ипотеке, выдаваемой в рамках госпрограмм. На вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) ставки формировались под влиянием повышения ключевой ставки Банка России. Однако в условиях повышенной неопределенности реакция банков на ужесточение денежно-кредитной политики до осени была сдержанной. Рост ставок ускорился с октября после ужесточения политики регулятора. Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам на вторичном рынке за год выросла на 0,9 п.п. при росте ключевой ставки Банка России на 4,25 п.п.

За период с I по III квартал 2022 года средняя процентная ставка уменьшилась на 0,25 п.п., составив 7,24%. В I квартале 2022 года произошло резкое изменение макроэкономической ситуации: 28 февраля изменилась ключевая ставка Банка России с 9,5 до 20% (+10,5 п.п.), что обеспечило рост рыночных ставок ипотечного кредитования. Весь прирост новых выдач был обеспечен в основном ипотекой на первичном рынке, что обусловила разница между ставками рыночной ипотеки и льготных программ (до 14-15 п.п. на 01.04.2022, +11 п.п. к 01.01.2022), реализуемых преимущественно в сегменте новостроек. Выдача новых кредитов на вторичном рынке в I квартале 2022 г. и была во многом обеспечена сделками ипотеки, одобренными еще в феврале до повышения ставок. Во II квартале 2022 года 80% ипотечных кредитов выдавалось по программам с господдержкой, так как на вторичном рынке произошел рост ставок ипотечного кредитования до 17-20% годовых. Лишь в конце квартала (июнь 2022 года) Банк России снизил ключевую ставку до 9,5% (уровень начала февраля), что обеспечило рост спроса на ипотечные кредиты по рыночным ставкам. Также в этот период наблюдалось расширение программ льготных ипотек: в мае 2022 года стали предоставлять льготную ипотеку для IT-специалистов по 5% годовых, а с июня 2022 года сами застройщики начали продвигать льготные программы со ставками до 0,01% годовых. В III квартале 2022 года средневзвешенная ставка по кредитам на новостройки снизилась до 3,6% (снижение на 0,7 п.п. ко II кварталу 2022 года) за счет роста выдачи ипотеки с субсидией от застройщика. На вторичном рынке, где основная часть кредитов выдавалась по рыночным программам, средняя ставка сократилась до 9,3% (снижение на 1,0 п.п. за квартал) на фоне снижения ключевой ставки. После 21 сентября банки повысили рыночные ставки предложения на 0,5-1,5 п.п. до 10,5-11% в условиях роста стоимости фондирования.

Благоприятные тенденции, связанные с расширением льготных программ по ипотечным кредитам, сопровождаются и определенными проблемами, которые связаны с ростом размера ипотечного кредита и увеличением срока кредитования. Увеличение спроса на выгодные ипотечные продукты привело к увеличению темпов роста стоимости недвижимости. В связи с этим заемщикам приходится брать ипотечный кредит на большую сумму, а из-за сохранения платежеспособности заемщиков на относительно невысоком уровне, увеличение ежемесячных платежей по кредитам в большинстве случаев невозможно, вследствие чего срок кредита приходится удлинять (рис. 7). Так, в 2020 году по сравнению с 2019 размер ипотечного кредита увеличился на 200 тыс. руб. (+9,1 п.п.), при этом срок кредитования увеличился на 0,4 лет или на 2,3 п.п.

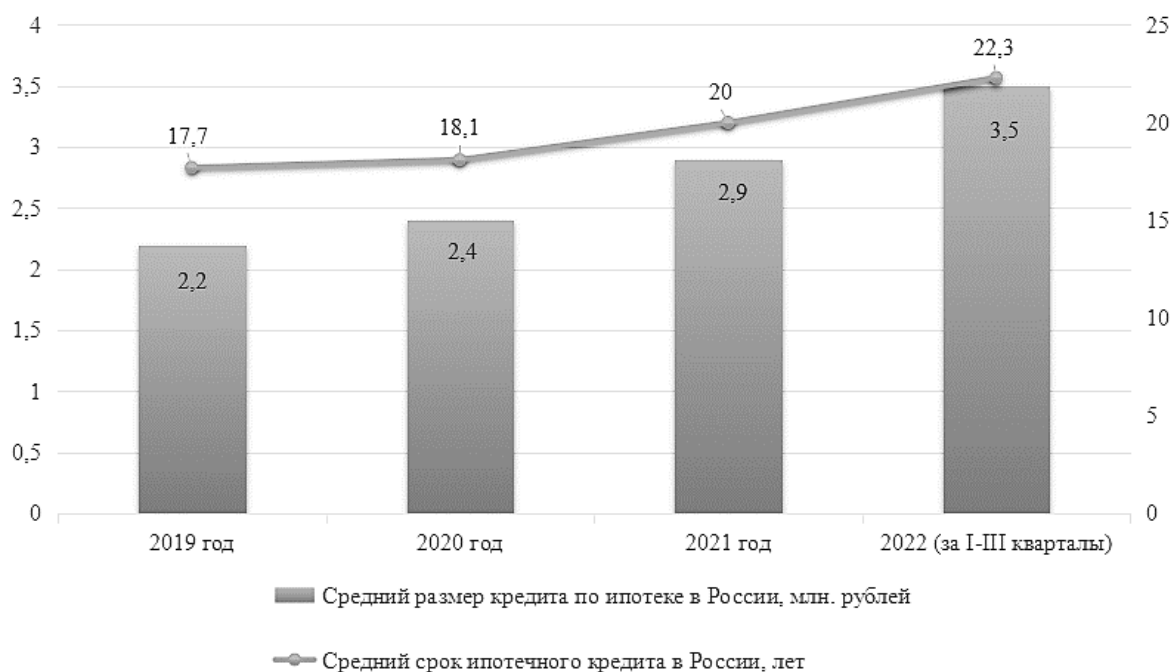


Рисунок 7 - Средний размер и срок ипотечного кредита¹⁰

В 2021 году по сравнению с 2020 размер кредита увеличился на 500 тыс. руб. или на 20,8 п.п., а срок – на 1,9 лет или на 10,5 п.п. В 2022 году (I-III кварталы) по сравнению с 2021 годом размер ипотечного кредита увеличился на 600 тыс. руб. (+20,7 п.п.), а срок – на 2,3 лет (+ 11,5 п.п.).

Заключение

Таким образом, на российском рынке ипотечного кредитования в настоящее время можно выделить следующие основные тенденции:

- снижение среднего уровня ипотечных ставок вследствие расширения льготных программ с государственным участием;
- увеличение в количественном и денежном выражении объемов выдач ипотечных кредитов под влиянием расширения льготных ипотечных программ и снижения рисков покупки недвижимости на первичном рынке за счет внедрения эскроу-счетов;
- улучшение качества обслуживания долга по ипотеке среди заемщиков благодаря снижению и без того низкой доли просроченной заложенности в общем объеме задолженности по ИЖК;
- увеличение доли низкорискованных активов (ипотечных кредитов) в портфеле ипотечных банков (более 20% среди кредитов физических лиц-резидентов) в анализируемом периоде.

Вместе с тем, к факторам, сдерживающим развитие отечественного рынка ипотечного кредитования, относятся следующие:

¹⁰ Frank Data. Ипотека. URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage>

- сильная зависимость развития рынка ипотечного кредитования от госпрограмм и таргетирования основных показателей;
- влияние льготных ипотечных программ на увеличение размеров и сроков кредитования;
- зависимость развития ипотечного кредитования от геополитических событий и его медленное восстановление вследствие изменения геополитической обстановки.

Библиография

1. Ворошилова И.В. Роль ипотеки в решении социальных проблем России // Политическое и социально-экономическое развитие Юга России: история, современность, перспективы развития. 2015. С. 35-41.
2. Жигас М.Г. Роль Банка России в совершенствовании российской банковской системы // Baikal Research Journal. 2017. Т. 8. № 2. С. 6. DOI: 10.17150/2411-6262.2017.8(2).6.
3. Жилан О.Д. К вопросу о развитии ипотечного жилищного кредитования в РФ // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 3. С. 13. DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(3).13.
4. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018. № 2 (81). С. 133-147.
5. Литвинова С.А. Ипотечное кредитование. М.: Директ-Медиа, 2015. С. 85-120.
6. Обзор рынка ипотечного кредитования в III квартал 2022 года. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/913/erxsbmjbr75203lkr44w90wrtkq8jlai.pdf>
7. Обзор рынка ипотечных облигаций в III квартал 2022 года. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/5a7/8s8rmoxzbblyimg2kwvlgstg4pp7u73i.pdf>
8. Программы государственной поддержки. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/>
9. Самаруха В.И. Интеграция производственных систем на базе цифровой платформы // Известия Байкальского государственного университета. 2020. Т. 30. № 2. С. 309-317.
10. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России. URL: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf

Mortgage lending market in Russia: modern problems and prospects of development

Elena A. Ershova

Graduate Student,
Institute of Management and Finance,
Baikal State University,
664003, 11, Lenina str., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: lersh@internet.ru

Valentina Yu. Dalbaeva

PhD in Economics,
Associate Professor of the Department of Finance and Financial Institutions,
Baikal State University,
664003, 11, Lenina str., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: dalbaeva_v@mail.ru

Yuliya B. Bubnova

PhD in Economics,
Associate Professor of the Department of Finance and Financial Institutions,
Baikal State University,
664003, 11, Lenina str., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: bubnovaub@bgu.ru

Abstract

The mortgage lending market can be considered as a certain segment of the financial market, where financial resources are redistributed through the organization, provision and servicing of mortgage loans. The development of the mortgage lending market is of crucial importance for the economy of the state. Mortgage lending ensures the efficient movement of resources between the main economic entities: the population, credit organizations and enterprises of the construction industry. It is the well-developed mortgage lending market that ensures the inflow of free resources into the real sector of the economy, is the driver of the development of many construction-related industries, and solves the most important social problems. The article analyzes the current trends in the development of the mortgage lending market in Russia, analyzes the dynamics of the main indicators of mortgage lending for 2019-2022. Based on the results of the study, the results are summarized, the key problems of the development of this area of lending are highlighted: the strong dependence of the development of the mortgage lending market on state programs and targeting of key indicators; the impact of preferential mortgage programs on increasing the size and timing of lending; the dependence of mortgage lending development on geopolitical events and its slow recovery due to changes in the geopolitical situation.

For citation

Ershova E.A., Dalbaeva V.Yu., Bubnova Yu.B. (2023) Rynok ipotechnogo kreditovaniya v Rossii: sovremennyye problemy i perspektivy razvitiya [Mortgage lending market in Russia: modern problems and prospects of development]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (1A), pp. 148-161. DOI: 10.34670/AR.2023.14.61.016

Keywords

Mortgage, mortgage loan, mortgage lending market, modern problems of mortgage lending, development prospects.

References

1. Karavaeva Yu.S. (2018) Sovremennyyi rynek ipotechnogo kreditovaniya i problemy ego razvitiya [The modern market of mortgage lending and problems of its development]. *Vestnik NGIEI* [Bulletin of the Nizhny Novgorod State Engineering and Economic University], 2 (81), pp. 133-147.
2. Litvinova S.A. (2015) *Ipoteknoe kreditovanie* [Mortgage credit lending]. Moscow: Direkt-Media Publ.
3. *Obzor rynka ipotechnogo kreditovaniya v III kvartal 2022 goda* [Overview of the mortgage lending market in the third quarter of 2022]. Available at: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/913/erxsbmjbr75203lkr44w90wrtkq8jlai.pdf> [Accessed 12/12/2022]
4. *Obzor rynka ipotechnykh obligatsii v III kvartal 2022 goda* [Overview of the mortgage bond market in the third quarter of 2022]. Available at: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/5a7/8s8rmoxzbblyjmg2kwvlgstg4pp7u73i.pdf> [Accessed 12/12/2022]
5. *Programmy gosudarstvennoi podderzhki* [State support programs]. Available at: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/> [Accessed 12/12/2022]

-
6. Samarukha V.I. (2020) Integratsiya proizvodstvennykh sistem na baze tsifrovoi platformy [Integration of production systems based on a digital platform]. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of the Baikal State University], 30, 2, pp. 309-317.
 7. Svedeniya o rynke ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii [Information about the market of mortgage lending in Russia]. Available at: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43448/mortgage_lending_market_2211-29.pdf [Accessed 12/12/2022]
 8. Voroshilova I.V. (2015) Rol' ipoteki v reshenii sotsial'nykh problem Rossii [The role of mortgages in solving social problems in Russia]. In: *Politicheskoe i sotsial'no-ekonomicheskoe razvitie Yuga Rossii: istoriya, sovremennost', perspektivy razvitiya* [Political and socio-economic development of the South of Russia: history, modernity, development prospects].
 9. Zhigas M.G. (2017) Rol' Banka Rossii v sovershenstvovanii rossiiskoi bankovskoi sistemy [The role of the Bank of Russia in improving the Russian banking system]. *Baikal Research Journal*, 8, 2, p. 6. DOI: 10.17150/2411-6262.2017.8(2).6.
 10. Zhilan O.D. (2022) K voprosu o razvitii ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v RF [On the development of mortgage lending in the Russian Federation]. *Baikal Research Journal*, 13, 3, p. 13. DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(3).13.