

УДК 336.77:332**DOI: 10.34670/AR.2022.73.48.010****Рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития****Казиева Жаклин Наримановна**

Доктор экономических наук, профессор,
Дагестанский государственный технический университет,
367015, Российская Федерация, Махачкала, пр. Имама Шамиля, 70А;
e-mail: SHAMIL0577705@mail.ru

Мурадова Зарема Рамазановна

Кандидат экономических наук, доцент,
Дагестанский государственный технический университет,
367015, Российская Федерация, Махачкала, пр. Имама Шамиля, 70А;
e-mail: sabir.muradoff@yandex.ru

Черкасова Светлана Андреевна

Кандидат экономических наук, доцент,
Дагестанский государственный технический университет,
367015, Российская Федерация, Махачкала, пр. Имама Шамиля, 70А;
e-mail: svander2008@mail.ru

Аннотация

В данной статье проведено исследование современных особенностей развития и разработка путей совершенствования ипотечного жилищного кредитования, а также проанализированы основные показатели рынка ипотечного кредитования. Целью данной статьи является анализ рынка ипотечного жилищного кредитования, выявление актуальных проблем его развития и выявление факторов, оказывающих позитивное и негативное влияние на развитие ипотечного кредитования. В заключении делается вывод о том, что Масштаб обозначенных проблем рынка ипотечного кредитования, их сложность и многогранность представляет собой взаимосвязанный комплекс мер и задач, касающихся многих сфер социально-экономической и общественно-политической жизни страны, которые не могут быть достигнуты быстро. Комплексный подход в решении стоящих перед государством проблем в сфере ипотечного кредитования позволит повысить его привлекательность для потенциальных заемщиков, увеличит спрос на жилищное строительство, а в случае появления новых факторов нестабильности и внешних рисков, позволит эффективно сформировать запас капитала банков на покрытие убытков. На реализацию такой серьезной программы требуется время и усилия всех уровней государственной власти, с опорой на международное сотрудничество. В противном случае невозможно будет достигнуть желаемого результата.

Как в будущем будет развиваться рынок ипотечного кредитования, зависит от множества факторов - экономическая ситуация в стране, ключевая ставка ЦБ, действующие меры поддержки и другие. Ясно одно, государственная политика должна

быть направлена на увеличение эффективности рынка ипотечного кредитования, оптимизацию происходящих на нём процессов, сокращение рисков, постоянно совершенствуя и внедряя новые государственные программы, помимо существующих, способствуя повышению качества жизни среднего класса и существенно улучшая финансовые возможности российских семей.

Для цитирования в научных исследованиях

Казиева Ж.Н., Мурадова З.Р., Черкасова С.А. Рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2022. Том 12. № 10А. С. 364-374. DOI: 10.34670/AR.2022.73.48.010

Ключевые слова

Ипотечное кредитование, процентная ставка, первоначальный взнос, проблемы кредитования, первичный рынок жилья, кредит, вторичный рынок жилья.

Введение

Институт ипотечного кредитования не является современным изобретением в системе рыночных отношений. Ипотека это один из актуальных видов кредита и неотъемлемая часть финансовой системы любого государства, важный фактор его социально-экономического развития.

Ипотечное кредитование способно оказывать положительное воздействие на реальный сектор экономики посредством стимулирования спроса на недвижимость, что опосредует потребность в расширении продукции ряда промышленных отраслей, а также стимулирует спрос на множество коммерческих операций и услуг. Одновременно с этим развитие ипотечного кредитования выступает в качестве инструмента снижения социальной нестабильности в обществе. Кроме того, ипотека это один из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения внебюджетных инвестиций в жилищную сферу, развитие которой является главным критерием благосостояния населения страны.

Ипотечный рынок Российской Федерации в его современном формате относительно молод по сравнению с западными странами и, чтобы говорить о его состоянии и перспективах развития важно понимать, что представляет собой ипотечный рынок 2021 года, как происходило его становление в России, какие проблемы стоят перед ним сегодня и каковы результаты его деятельности на текущий момент.

Анализ существующих тенденций отечественного ипотечного рынка и выявление количественных взаимосвязей позволят сформировать мнение относительно перспектив дальнейшего совершенствования конъюнктуры российской ипотечной системы.

Основное содержание

Более 400 финансовых учреждений по всей стране обладают правом предоставления ипотечных кредитов. Это кредиторы с высоким уровнем надежности и доказанной эффективностью своей деятельности. В их числе, прежде всего, Сбербанк, который обеспечивает почти половину всех выданных ипотечных кредитов на рынке жилищного кредитования, ВТБ, Газпромбанк, Россельхозбанк, ДельтаКредит, Райффайзенбанк и другие.

Каждый из них предлагает потенциальным клиентам как минимум несколько вариантов получения ипотеки для улучшения своих жилищных условий с различными сроками, процентными ставками и требованиями к заемщикам.

В ходе применения мер государственной поддержки ипотечного жилищного рынка средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5 %. Российские банки значительно нарастили объемы предоставления ипотечных кредитов, превысив рекордные показатели, ранее зафиксированные в 2018 г.

Можно наблюдать динамику изменений с 2018 г. по 2020 г. С 2018 г. по 2019 г. показатель упал на 23 951 млн. руб., а с 2019 г. по 2020 г. вырос на 72 469 млн. руб., или на 62%. За анализируемый период показатель вырос на 35 %, в абсолютном значении на 48 518 млн. руб.

Всего за 2020 год кредитными организациями выдано 1,71 млн. ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 трлн. рублей, что превышает показатели 2019-го на 35 % в количественном и на 51 % в денежном выражении [Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования, www...].

Анализ изменений в показателе объема ипотечных жилищных кредитов по регионам, на конец 2020 г. для большей наглядности представлен ниже. В 2020 г. лидером по объему выданных жилищных кредитов был Центральный Федеральный округ (ЦФО) с показателем в 166 692 млн. руб. В общем числе регионов доля ЦФО составляет 34 %. По сравнению с предыдущим годом доля ЮФО выросла на 2 %. Наименьший объем выданных жилищных кредитов в 2020 г. зафиксирован в Северо-Кавказском Федеральном округе. Показатель равен 10 907 млн. руб. Регион занимает всего 2 % от общего объема выданных жилищных кредитов в РФ.

По итогам 2020 года общий объем задолженности граждан по ипотечным кредитам превысил 9 трлн. руб. Годовой прирост задолженности по кредитам составил 21,4%, в 2019 г. данный показатель составлял 17,1%, в 2018 г. – 23,9%. Совокупный объем предоставленных ипотечных кредитов достиг 45,2% общего портфеля банковских ссуд, выданных физическим лицам [Зубов, 2021]. Умеренный рост просрочки был обусловлен запущенными во время пандемии масштабными программами реструктуризации задолженности как по собственным программам банков, так и по Федеральному закону №106-ФЗ от 03.04.2020. Кроме того, у ипотечных заемщиков сохранялась дополнительная возможность оформить каникулы в соответствии с Федеральным законом №76-ФЗ от 01.05.2019. В противном случае прирост просроченной задолженности был бы двузначным.

Важным фактором роста ипотечного рынка остается рефинансирование кредитов. На конец 2020 г. оно составило 13,7% от общего объема ипотечного кредитования (в 2019 г. объемы рефинансирования – 6,8%) [Зубов, 2021].

Рост цен на недвижимость на первичном рынке благоприятно отразился на финансовом положении девелоперов. За 2020 год объем просроченной задолженности компаний, занимающихся строительством зданий и сооружений, снизился на 9 %, а ее доля – с 21,3 до 17,4 %. Также застройщики продолжали адаптироваться к введению эскроу-счетов, новый механизм фондирования начал набирать обороты – выдачи кредитов строительным компаниям в рамках проектного финансирования в 2020-м выросли на 196 %. Граждане в свою очередь активно увеличивали объем средств на эскроу-счетах – на 01.01.2021 он достиг 1,2 трлн. против 148 млрд. рублей на начало 2020-го [Голуб, 2021].

Таким образом, переход финансирования жилищного строительства на новую модель, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги

в жилье на стадии строительства, фактически состоялся. В итоге с начала реформы ни разу не зафиксировано проблемных ситуаций с использованием эскроу-счетов.

В целом, запущенная в 2020-м льготная ипотечная госпрограмма под 6,5 % смогла поддержать рынок недвижимости в период кризиса, стимулировав спрос на жилье и ипотеку. Однако, в ходе реализации данной программы (с 1 июля 2020 по 1 июля 2021 гг.), несмотря на положительную динамику рынка и относительно высокое качество совокупного кредитного портфеля, проявился и ряд нежелательных эффектов, объективно снижающих доступность жилья. Так, снижение реальных доходов населения и рост цен на жилье привели к увеличению среднего размера ипотечного кредита и среднего срока кредитования. Льготная ипотека обнулила выгоду от снижения ставок по собственным программам банков, в рамках которых ипотечники не получили значимой выгоды от снижения ставок, а из-за роста цен многие были вынуждены увеличивать и размеры запрашиваемого кредита. Продление данной программы под 6,5 % на текущих условиях усилило бы дисбаланс спроса и предложения на рынке недвижимости и привела к значительному росту рисков как для заемщиков, так и для банков.

В связи с этим дальнейшая судьба льготной ипотеки стала предметом дискуссии - власти обсуждали вероятность ее продления лишь в некоторых регионах, где поддержка спроса более необходима (например, на Дальнем Востоке). На таком избирательном подходе настаивал, в частности, ЦБ, отмечая риски перегрева рынка в результате действия программы. Минстрой же сообщал, что практически все регионы направили обращения с просьбой о сохранении программы поддержки строительства жилья. «Резко обрывать её, сворачивать резко нельзя - мы должны учитывать то, какую важную роль играет льготная ипотека в нынешних условиях, в нынешней ситуации для решения жилищных проблем наших граждан и для развития строительной отрасли», - пояснил президент [Машковцев, Толокевич, 2021].

В целом, изменение условий по программам поддержки ипотеки ведёт к сокращению доли субсидируемой ипотеки в выдачах, что должно частично компенсироваться ростом семейной ипотеки. С одной стороны, сокращение лимита выдач по госпрограмме с 1 июля 2021 года до 3 млн. руб. снизит выдачи по основной программе примерно на 60%. С другой - решение распространить программы льготной семейной ипотеки на семьи с первым ребёнком, рождённым после 1 января 2018 года, увеличивает потенциальную клиентскую базу в 1,8 раза. Максимальная сумма кредита по программе «Семейная ипотека» зависит от региона. В Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях она составляет 12 млн. рублей, а в других регионах – 6 млн. рублей [Реализация Постановления Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566].

В 2020 год ипотечное кредитование показало рекордные уровни как по количеству кредитов, так и по суммарному объёму кредитов. Такой хороший результат объясняется минимальными за всю современную историю ставками, кроме того, сыграли свою роль широкие программы льготной ипотеки (ряд из них были анонсированы до пандемии). Дополнительное влияние оказывало желание части населения сберечь и порой приумножить свои денежные накопления, переведя их в более надёжный актив, тем более что цены на жилье показали внушительный рост. В первой половине 2021 года эти факторы продолжали действовать, и по итогам текущего года можно ожидать новых рекордов [Мурадова, 2022].

Проблемы развития рынка ипотечного кредитования. Вместе с тем, форсированный рост объёмов ипотечного кредитования в условиях экономической и социально-политической турбулентности увеличивает риски кризиса на рынке жилья, а также повышает кредитные риски.

Сегодня в России сформировалось идеальное сочетание факторов для ипотечного кризиса: падение реальных располагаемых доходов населения, растущие объемы выдачи ипотеки и рост цен на недвижимость.

Признаки надвигающегося кризиса (угрозы образования ипотечного «пузыря») замечают многие эксперты и аналитики, но при этом они считают, что негативного сценария можно избежать. С их точки зрения, «пузырь» может формироваться при дальнейшем росте закредитованности населения, когда доля ежемесячного платежа перевалит за половину располагаемого ежемесячного дохода, а предложение жилья на рынке окажется избыточным. Но этот негативный сценарий маловероятен для нынешнего состояния экономики. При экономическом спаде будет расти просрочка по ипотеке, реализация банками залогов по «старым» ценам станет невозможной, а массовое изъятие жилья повысит социальное напряжение. Однако нарастание рисков с высокой вероятностью будет купировано Банком России [Ведерина, [www...](#)].

Таким образом, несмотря на значительный прогресс в историко-экономическом развитии ипотечного рынка России, в настоящее время существует целый ряд проблем данной отрасли правового и социально-экономического характера, вызывающие её определённые кризисные состояния и снижение спроса населения на данный вид банковских услуг. Связано это с особенностями экономического, социального, демографического развития и нюансами законодательного регулирования.

К числу проблем развития рынка ипотечного кредитования в России, можно отнести проблемы следующего характера:

1. Общеэкономические. В связи с долгосрочностью ипотечного кредитования его выгодное применение возможно лишь в условиях как экономической, так и политической стабильности, которая сохраняется на протяжении десятилетий. В реалиях российского рынка достигнуть такого состояния крайне сложно, в том числе в силу наличия зависимости от мировых цен на различное сырьё. Финансовые организации считают ипотечное финансирование в таких условиях вложением с высокой степенью риска, вследствие чего завышаются процентные ставки. Нестабильность усугубляется также отсутствием гарантий сохранения в неизменном виде законодательной базы.

2. Инфляционные. Ещё одним основанием для возникновения проблемы ипотечного кредитования в России является высокий темп инфляции. Инфляционные процессы прямым образом негативно влияют на развитие системы ипотечного кредитования, так как подразумевают обесценивание денег. Вследствие этого получается перекося: депозиты со ставками ниже уровня инфляции не привлекательны для вкладчиков, в то время как доходы растут намного медленнее. Результатом стало ситуация, при которой развитие ипотеки осуществляется по пути отдельного предложения для избранных категорий граждан со стабильно высоким уровнем дохода и постоянной занятостью, а не как массовый продукт для всех.

3. Связанные со сроками кредитования. Банки заинтересованы в так называемых коротких деньгах, которые быстро возвращаются к ним. Что же касается средств, вложенных в ипотеку, то их возврата нужно ждать десятки лет. За такой долгий промежуток времени ситуация как в стране, так и в мире может диаметрально измениться. Высокие риски в ряде случаев компенсируются за счет привлечения государственного финансирования. Однако средства в бюджете имеют свойство заканчиваться. Как альтернативу можно рассматривать использование инструментов фондового рынка, однако в настоящее время он недостаточно развит.

4. Связанные с монополиями. Факт оборота крупных сумм денежных средств не способствует увеличению прозрачности рынка строительства первичного жилья. К числу основных застройщиков продолжает относиться достаточно узкий круг компаний. Недостаточно высокий уровень конкуренции в отрасли удерживает высокую стоимость за квадратный метр жилья, что делает ипотеку слишком дорогой для большинства среднестатистических российских семей. Кроме того, рост цен на недвижимость на первичном и вторичном рынке связан с переходом на новую модель проектного финансирования, а также тем, что большинство строительных работ началось до принятия данной модели.

5. Связанные с наличием альтернативных вариантов вложений. Любой банк функционирует, преследуя своей целью извлечение максимальной прибыли, получаемой, как многие думают, только путем составления кредитного портфеля. В кредитный портфель помимо ипотеки входят потребительские займы, автокредиты и т.д. Проблемы развития ипотечного кредитования означают, что коммерческий банк предпочитает более выгодные и краткосрочные кредиты, а не ипотеку. Когда рынок насытится другими продуктами, то очередь дойдет и до ипотеки.

6. Обусловленные миграционной политикой. Население, переселяющееся из неблагополучных и отдаленных районов страны в крупные экономические центры, способствует повышению спроса на недвижимость в них и, соответственно, росту цен. Особенно остро вопрос о приобретении жилья стоит в крупных городах, куда устремляются потоки мигрантов на заработки. Поэтому итоговая стоимость ипотечных займов, связанная с миграционной политикой, может иметь существенную разницу в различных субъектах РФ.

7. Низкая платежеспособность и серый доход. Низкая платежеспособность основной доли населения делает жилищный займ и приобретение собственного жилья практически недоступным. Соотношение среднегодового дохода семьи и средней стоимости типовой квартиры в России таково, что улучшение жилищных условий для большинства семей является непростой процедурой. Наиболее явно такая ситуация в 2019 г. прослеживалась по российским регионам, где средний доход на семью приближался к среднему значению по России. И наоборот, для регионов с высоким уровнем дохода подобная зависимость не характерна, что может объясняться развитым рынком аренды жилья, а также возможностью использования альтернативных источников инвестирования сбережений. То есть наряду с высокими процентными ставками не последнюю роль играет невозможность накопления первоначального взноса.

8. Острая нехватка жилья. В России сейчас наблюдается острая нехватка жилья – лишь 1% имеют собственные средства для покупки собственной жилплощади и около 20 миллионов человек испытывают крайнюю необходимость в решении жилищного вопроса. Даже действующие госпрограммы поддержки социально-незащищенного населения в вопросах улучшения жилищных условиях не спасают ситуацию. Многие люди продолжают снимать жилье или проживать в непригодных квартирах и домах. Обычная ипотека по-прежнему остается для них недоступной.

9. Неразвитость рынка ипотечных ценных бумаг и рефинансирования. В случае поступательного развития рынка секьюритизации ипотечных портфелей банки смогут получить доступ к источникам длительного финансирования. Однако в данной сфере отсутствует должный контроль со стороны ответственных органов и грамотное законодательное регулирование. Процессы рефинансирования также сопровождаются массой сложностей, так как много отказов по подаваемым заявкам в виду незаинтересованности банков в текущих

условиях кредитования.

10. Слабое участие государства в поддержке ипотеки. На уровне государства сейчас реализуется несколько крупнейших программ, связанных с получением льгот по ипотеке: семейная ипотека под 6% годовых; военная ипотека; ипотека молодым семьям; займы на строительство деревянного дома; материнский капитал. Также отдельные категории граждан могут воспользоваться целевыми субсидиями из бюджета при оформлении ипотечного кредита или покупке недвижимости за свой счет. Подобные программы позволяют оказать существенную поддержку и государственные гарантии по кредиту многим людям в решении жилищного вопроса. Однако большинство из них требуют внесения изменений и дополнений.

11. Появление новой угрозы – короновирусной инфекции COVID-19. Ухудшение эпидемиологической ситуации в России и последовавшее за этим введение мер самоизоляции повлияли на общую экономическую ситуацию в стране, привели к сокращению спроса на многие товары и услуги.

Обозначенные проблемы ипотечного кредитования в России серьезно сдерживают его развитие и проявляются в форме недоступности для большого числа людей и тяжелой кредитной нагрузке.

Среди возможных путей решения проблем современного рынка ипотечного кредитования в России можно выделить следующие:

- постепенное понижение действующих процентных ставок;
- увеличение среднего срока, на который кредитные организации выдают займы;
- грамотная реализация мероприятий по улучшению инвестиционного климата в России;
- развитие рынка инвестиционных ценных бумаг (в частности, упрощение структуры и требования по их выпуску);
- разработка и реализация программ ипотеки с государственной поддержкой слоев населения, оказавшегося в сложном финансовом положении;
- разработка системы дифференцированного подхода по каждому субъекту РФ в зависимости от уровня жизни и типа приобретаемого жилья;
- прозрачность рынка новостроек и стимулирование его функционирования за счет ухода от коррупционных схем, связанных с выделением земли, подключением к коммуникациям и т.д.;
- комплексная поддержка застройщиков государством при реализации социальной инфраструктуры в новых микрорайонах.
- повышение качества возводимых домов и модернизация всей отрасли;
- сокращение объема жилищного фонда, непригодного для проживания;
- совершенствование законодательной базы в области строительства.

Более того, для полноценной работы отечественного рынка ипотечного кредитования должны быть развиты такие обеспечивающие её функции, как оценка стоимости недвижимости, страхование, процедуры обращения взыскания на заложенное имущество и механизм регистрации ипотеки. Только в условиях правовой защиты институтов ипотечного кредитования и их клиентов, а также при наличии рационального государственного регулирования системы ипотечного кредитования российские ипотечные банки, используя свою методологическую базу и отработанные кредитные инструменты, зарубежный опыт, смогут работать так же, как работают ипотечные банки развитых стран.

Таким образом, стимулирующими трендами развития ипотечного кредитования в России

должна стать совокупность преобразований правового и социально-экономического характера.

В целом, несмотря на достаточно серьезные проблемы, отечественный рынок ипотечного кредитования активно развивается и демонстрирует стабильный рост, в связи с чем, все эксперты пророчат ему интересное будущее, напоминая, что сделать предстоит еще очень многое.

Заключение

Рассмотрев проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России, проанализировав его статистические данные, необходимо отметить следующие основные выводы.

Масштаб обозначенных проблем рынка ипотечного кредитования, их сложность и многогранность представляет собой взаимосвязанный комплекс мер и задач, касающихся многих сфер социально-экономической и общественно-политической жизни страны, которые не могут быть достигнуты быстро. Комплексный подход в решении стоящих перед государством проблем в сфере ипотечного кредитования позволит повысить его привлекательность для потенциальных заемщиков, увеличит спрос на жилищное строительство, а в случае появления новых факторов нестабильности и внешних рисков, позволит эффективно сформировать запас капитала банков на покрытие убытков. На реализацию такой серьезной программы требуется время и усилия всех уровней государственной власти, с опорой на международное сотрудничество. В противном случае невозможно будет достигнуть желаемого результата.

Как в будущем будет развиваться рынок ипотечного кредитования, зависит от множества факторов - экономическая ситуация в стране, ключевая ставка ЦБ, действующие меры поддержки и другие. Ясно одно, государственная политика должна быть направлена на увеличение эффективности рынка ипотечного кредитования, оптимизацию происходящих на нём процессов, сокращение рисков, постоянно совершенствуя и внедряя новые государственные программы, помимо существующих, способствуя повышению качества жизни среднего класса и существенно улучшая финансовые возможности российских семей.

Совершенной средой для ипотечного кредитования, на наш взгляд, будут условия постоянного роста экономики страны, стабильность ставок и рыночной стоимости недвижимости.

Библиография

1. Трифонов, Д. А., Кузнецова, Е. Г. Из истории ипотечного кредитования за рубежом и в России / Д.А.Трифонов, Е.Г.Кузнецова // Экономика и бизнес: теория и практика. - 2017. - №1. - С.51-53 // eLIBRARY.RU : научная электронная библиотека. - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_28800382_25053689.pdf (дата обращения: 3.10.2021).
2. Варламова, Т. П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития / Т.П.Варламова // Вестник СГСЭУ. - 2018. - №5(74). - С.136-139. // «КиберЛенинка» : научная электронная библиотека. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii-formirovanie-i-perspektivy-razvitiya/viewer> (дата обращения: 3.10.2021).
3. Милукова, Э.Ф. Роль государства в ипотечном жилищном кредитовании и основные проблемы, связанные с ипотечным жилищным кредитованием / Э.Ф.Милукова // The latest concepts of research: experience, tradition, innovation, effective development strategy materials of the III International research and practice media conference. Scientific publishing center "Open knowledge". - 2018. - С. 10-16. // Scopus : сайт . - URL: <https://scipress.ru/upload/conferences/sborniki/30122018.pdf> (дата обращения: 27.10.2021).
4. Единый институт развития АО «Дом. РФ» : официальный сайт. - URL : <https://xn--d1aqf.xn-->

- p1ai/upload/iblock/0db/0dbf98d82721a687e2adca1b22c8e6b1.pdf (дата обращения: 27.10.2021).
5. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета / АО «Эксперт РА» : официальный сайт. - URL: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/ (дата обращения: 17.10.2021).
 6. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Центральный Банк РФ : официальный сайт. - URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 14.10.2021).
 7. Гильванов, А.З. Анализ влияния льготной ипотечной госпрограммы на показатели рынка жилищного кредитования России / А.З. Гильванов // Молодежная наука как фактор и ресурс опережающего развития : сборник статей VI Международной научно-практической конференции. - Петрозаводск, 2021. - С. 29-36 // eLIBRARY.RU : научная электронная библиотека. - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_46166602_23473031.pdf (дата обращения: 17.10.2021).
 8. Зубов, С.А. Ипотечное кредитование в 2020 году / С.А.Зубов // Мониторинг экономической ситуации в России: Тенденции и вызовы социально-экономического развития. - 2021. - № 3(135). // «КиберЛенинка» : научная электронная библиотека. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-2020-g/viewer> (дата обращения: 5.10.2021).
 9. Голуб, А. А. Анализ механизмов финансирования в жилищном строительстве/ А.А.Голуб // Избранные доклады 67-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых: доклады конференции студентов и молодых ученых. - Томск, 2021. - С. 178-182. // eLIBRARY.RU : научная электронная библиотека. - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_46641948_68455178.pdf (дата обращения: 12.10.2021).
 10. Машковцев, А., Толокевич, Д. Экономика возвращается к нормальной жизни: выступление Путина на ПМЭФ (04 июня 2021)// 360 ТВ : официальный сайт. - URL: <https://360tv.ru/news/tekst/-vystuplenie-putina-na-pmef/> (дата обращения: 5.10.2021).
 11. Реализация Постановления Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 // Министерства финансов РФ : официальный сайт. - URL: https://minfin.gov.ru/ru/performance/GovSupport/execution_566/stats/ (дата обращения: 12.10.2021).
 12. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2019 год и период 2020 и 2021 годов // «Гарант»: информационно правовой портал. - URL : <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71997392/> (дата обращения: 12.10.2021).
 13. Ведерина, Е. На рынке ипотеки надулся пузырь / Е. Ведерина // «Ведомости» : официальный сайт. - URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/10/04/842053-rinke-ipoteki> (дата обращения: 5.10.2021).
 14. Ипотека: как избежать рисков и мошенников // Ипотека в РФ : инфо-сайт об ипотеке. - URL: <https://rossgeo.ru/baza-znaniy/problems-ipoteki-i-puti-ih-resheniya.html> (дата обращения: 5.10.2021).
 15. Машенко, Ю.А. Повышение качества жилищного обеспечения граждан как стратегическое направление государственной социально-экономической политики / Ю.А. Машенко // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. – 2019. - № 2. - С. 142-150. // eLIBRARY.RU : научная электронная библиотека. - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_38243163_87333810.pdf (дата обращения: 15.10.2021).
 16. Мурадова З.Р. Анализ сферы ипотечного кредитования в России // Кронос: экономические науки. 2022. №1 (32) официальный сайт. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sfery-ipotechnogo-kreditovaniya-rossii> (дата обращения: 12.10.2021).
 17. Рынок ипотечного кредитования в апреле-мае 2020 г. // «Дом. РФ» : официальный сайт. - URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/b38/b38fc5e0c378484b8123db10da744937.pdf> (дата обращения: 7.10.2021).
 18. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года : Минстрой РФ // «Гарант»: информационно правовой портал. - URL : <https://www.garant.ru/files/3/7/1334573/strategiya-razvitiya-zhilishnoy-sfery-rossiyskoy-federacii-na-period-do-2025-goda.pdf> (дата обращения: 27.10.2021).
 19. Указ Президента РФ «О национальных целях и стратегических задачах развития на период до 2024 г.» // «Кремль» : официальные сетевые ресурсы Президента России. - URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/57425> (дата обращения: 27.10.2021).

The market of mortgage crediting and problems of development

Zhaklin N. Kazieva

Doctor of Economics, Professor,
Dagestan State Technical University,
367015, 70A, Imama Shamilya ave., Makhachkala, Russian Federation;
e-mail: SHAMIL0577705@mail.ru

Zarema R. Muradova

PhD in Economic Sciences, Associate Professor,
Dagestan State Technical University,
367015, 70A Imam Shamil Ave., Makhachkala, Russian Federation;
e-mail: sabir.muradoff@yandex.ru

Svetlana A. Cherkasova

PhD in Economic Sciences, Associate Professor,
Dagestan State Technical University,
367015, 70A Imam Shamil Ave., Makhachkala, Russian Federation;
e-mail: svander2008@mail.ru

Abstract

In this article, the study of modern features of development and the development of ways to improve mortgage housing lending, as well as the main indicators of the mortgage lending market are analyzed. The purpose of this article is to analyze the housing mortgage lending market, identify current problems of its development and identify factors that have a positive and negative impact on the development of mortgage lending. In conclusion, it is concluded that the scale of the identified problems of the mortgage lending market, their complexity and versatility is an interconnected set of measures and tasks related to many areas of socio-economic and socio-political life of the country, which cannot be achieved quickly. An integrated approach to solving the problems facing the state in the field of mortgage lending will increase its attractiveness for potential borrowers, increase the demand for housing construction, and in the event of new factors of instability and external risks, will effectively form the capital stock of banks to cover losses. The implementation of such a serious program requires time and efforts of all levels of government, based on international cooperation. Otherwise, it will be impossible to achieve the desired result. How the mortgage lending market will develop in the future depends on many factors - the economic situation in the country, the key rate of the Central Bank, the current support measures and others. One thing is clear, state policy should be aimed at increasing the efficiency of the mortgage lending market, optimizing the processes taking place on it, reducing risks, constantly improving and implementing new state programs, in addition to existing ones, contributing to improving the quality of life of the middle class and significantly improving the financial capabilities of Russian families.

For citation

Kazieva Zh.N., Muradova Z.R., Cherkasova S.A. (2022) Rynok ipotechnogo kreditovaniya i problemy ego razvitiya [The market of mortgage crediting and problems of development]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 12 (10A), pp. 364-374. DOI: 10.34670/AR.2022.73.48.010

Keywords

Mortgage lending, interest rate, down payment, credit problems, primary housing market, credit, secondary housing market.

References

1. Trifonov, D. A., Kuznecova, E. G. Iz istorii ipotechnogo kreditovaniya za rubezhom i v Rossii / D.A.Trifonov, E.G.Kuznecova // *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika*. - 2017. - №1. - S.51-53. // eLIBRARY.RU : nauchnaya elektronnyaya biblioteka - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_28800382_25053689.pdf (3.10.2021).
2. Varlamova, T. P. Sistema ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii: formirovanie i perspektivy razvitiya / T.P.Varlamova // *Vestnik SGSEU*. - 2018. - №5(74). - S.136-139. // «KiberLeninka» : nauchnaya elektronnyaya biblioteka. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-ipotechnogo-zhilishchnogo-kreditovaniya-v-rossii-formirovanie-i-perspektivy-razvitiya/viewer> (data obrashcheniya: 3.10.2021).
3. Milyukova, E. F. Rol' gosudarstva v ipotechnom zhilishchnom kreditovanii i osnovnye problemy, svyazannye s ipotechnym zhilishchnym kreditovaniem // The latest concepts of research: experience, tradition, innovation, effective development strategy materials of the III International research and practice media conference. Scientific publishing center "Open knowledge". - 2018. - S. 10-16. // Scopus : sajt . - URL: <https://scipress.ru/upload/conferences/sborniki/30122018.pdf> (data obrashcheniya: 27.10.2021).
4. Edinyj institut razvitiya AO «Dom. RF» : oficial'nyj sajt. - URL : <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/0db/0dbf98d82721a687e2adca1b22c8e6b1.pdf> (data obrashcheniya: 27.10.2021).
5. Itogi 2020-go i prognoz na 2021 god na rynke ipoteki: postkovidnaya dieta / AO «Ekspert RA» : oficial'nyj sajt.- URL: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/ (data obrashcheniya: 17.10.2021).
6. Pokazateli rynka zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya // Central'nyj Bank RF : oficial'nyj sajt. - URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (data obrashcheniya: 14.10.2021).
7. Gil'vanov, A.Z. Analiz vliyaniya l'gotnoj ipotechnoj gosprogrammy na pokazateli rynka zhilishchnogo kreditovaniya Rossii / A.Z. Gil'vanov // *Molodezhnaya nauka kak faktor i resurs operezhayushchego razvitiya* : sbornik statej VI Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. - Petrozavodsk, 2021. - S. 29-36 // eLIBRARY.RU : nauchnaya elektronnyaya biblioteka. - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_46166602_23473031.pdf (data obrashcheniya: 17.10.2021).
8. Zubov, S.A. Ipotechnoe kreditovanie v 2020 godu / S.A.Zubov // *Monitoring ekonomicheskoy situacii v Rossii: Tendencii i vyzovy social'no-ekonomicheskogo razvitiya*. - 2021. - № 3(135). // «KiberLeninka» : nauchnaya elektronnyaya biblioteka. - URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-2020-g/viewer> (5.10.2021).
9. Golub, A. A. Analiz mekhanizmov finansirovaniya v zhilishchnom stroitel'stve // Izbrannye doklady 67-j Universitetskoj nauchno-tehnicheskoy konferencii studentov i molodyh uchenyh: doklady konferencii studentov i molodyh uchenyh. - Tomsk, 2021. - S. 178-182. // eLIBRARY.RU : nauchnaya elektronnyaya biblioteka. - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_46641948_68455178.pdf (data obrashcheniya: 12.10.2021).
10. Mashkovcev, A., Tolokevich, D. *Ekonomika vozvrashchaetsya k normal'noj zhizni: vystuplenie Putina na PMEF (04 iyunya 2021)* // 360 TV : oficial'nyj sajt. - URL: <https://360tv.ru/news/tekst/-vystuplenie-putina-na-pmef/> (data obrashcheniya: 5.10.2021).
11. Realizaciya Postanovleniya Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 23.04.2020 № 566 // Ministerstva finansov RF : oficial'nyj sajt. - URL: https://minfin.gov.ru/ru/performance/GovSupport/execution_566/stats/ (12.10.2021).
12. Osnovnye napravleniya edinoj gosudarstvennoj denezhno-kreditnoj politiki na 2019 god i period 2020 i 2021 godov // «Garant»: informacionno pravovoj portal. - URL : <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71997392/> (data obrashcheniya: 12.10.2021).
13. Vederina, E. Na rynke ipoteki nadulsya puzyr' / E. Vederina // «Vedomosti» : oficial'nyj sajt. - URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/10/04/842053-rinke-ipoteki> (data obrashcheniya: 5.10.2021).
14. Ipoteka: kak izbezhat' riskov i moshennikov // Ipoteka v RF : info-sajt ob ipoteke. - URL: <https://rossgeo.ru/baza-znaniy/problemy-ipoteki-i-puti-ih-resheniya.html> (data obrashcheniya: 5.10.2021).
15. Mashchenko, YU.A. Povyshenie kachestva zhilishchnogo obespecheniya grazhdan kak strategicheskoe napravlenie gosudarstvennoj social'no-ekonomicheskoy politiki / YU.A. Mashchenko // *Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski*. - 2019. - № 2. - S. 142-150. // eLIBRARY.RU : nauchnaya elektronnyaya biblioteka. - URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_38243163_87333810.pdf (data obrashcheniya: 15.10.2021).
16. Muradova Z.R. (2022) Analiz sfery ipotechnogo kreditovaniya v Rossii. *Kronos: ekonomicheskie nauki*. No. 1 (32). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sfery-ipotechnogo-kreditovaniya-rossii> (12.10.2021).
17. Rynok ipotechnogo kreditovaniya v aprele-mae 2020 g. // «Dom. RF» : oficial'nyj sajt. - URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/b38/b38fc5e0c378484b8123db10da744937.pdf> (data obrashcheniya: 7.10.2021).
18. Strategiya razvitiya zhilishchnoj sfery Rossijskoj Federacii na period do 2025 goda : Ministroy RF // «Garant»: informacionno pravovoj portal. - URL : <https://www.garant.ru/files/3/7/1334573/strategiya-razvitiya-zhilishchnoy-sfery-rossiyskoj-federacii-na-period-do-2025-goda.pdf> (data obrashcheniya: 27.10.2021).
19. Ukaz Prezidenta RF «O nacional'nyh celyah i strategicheskikh zadachah razvitiya na period do 2024 g.» : «Kreml'» : oficial'nye setevye resursy Prezidenta Rossii. - URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/57425> (data obrashcheniya: 27.10.2021).