

УДК 336.77(470+571)

DOI: 10.34670/AR.2022.89.39.058

К вопросу о проблемах развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Жилан Оксана Дмитриевна

Кандидат экономических наук, доцент,
кафедра финансов и финансовых институтов,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: GilanOD@bgu.ru

Габриелян Мария Врежовна

Студент,
Байкальский государственный университет,
664003, Российская Федерация, Иркутск, ул. Ленина, 11;
e-mail: marika_1701@mail.ru

Аннотация

При решении вопросов разработки направлений совершенствования рынка ипотечного жилищного кредитования на первое место выходит активизация факторов и проблем, препятствующих его развитию: несбалансированность рынка, обоснованная макроэкономической конъюнктурой; динамика уровня доходов граждан, их дифференциация; ценообразование недвижимости и социально-экономические особенности развития страны, проявляющихся в государственной поддержке через применение льготных программ кредитования. Все указанное подтверждает необходимость формирования надежной основы ипотечного жилищного кредитования на институциональном уровне с целью сохранения финансовой стабильности, которое достигается путем развития современных институтов ипотечного жилищного кредитования, механизмов взаимодействия участников данных кредитных отношений, а также через восстановление роста российской экономики. Актуальность темы исследования заключается в непрерывном совершенствовании ипотечного кредитования в России, а также значительном развитии данного кредитного инструмента. Тенденция модернизации рынка кредитования обусловлена тем, что ипотечное жилищное кредитование, являясь инструментом решения социально-экономических задач, проявляет все большую ограниченную доступность, обусловленную невысоким уровнем, постоянным снижением и дифференциацией доходов населения, с одновременным увеличением стоимости жилой недвижимости на фоне экономической нестабильности. Авторы полагают, что перед тем, как предлагать направления совершенствования ипотечного жилищного кредитования следует не просто выявить проблемы рынка ипотечного жилищного кредитования, но и рассмотреть вероятные последствия этих проблем, для формирования понимания того, какие из них требуют первоочередного решения.

Для цитирования в научных исследованиях

Жилан О.Д., Габриелян М.В. К вопросу о проблемах развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2022. Том 12. № 5А. С. 554-565. DOI: 10.34670/AR.2022.89.39.058

Ключевые слова

Ипотека, ипотечное кредитование, ипотечное жилищное кредитование, денежные доходы граждан, показатель долговой нагрузки.

Введение

Система ипотечного кредитования на сегодняшний день обладает особой значимостью, как для развития всей экономики, так и для отдельных потребителей. Это драйвер роста кредитной системы, отраслей промышленности, а также решение одной из главных социальных проблем — обеспечение населения страны жильем.

Рынок ипотечного кредитования в России формируется в основном его первичным сегментом, участниками которого выступают банки, предоставляющие ипотечные кредиты, заемщики — физические лица и Банк России как регулятор рынка. Вторичный сегмент рынка ипотечного кредитования в России существует, однако играет второстепенную роль, позволяя отдельным крупным банкам решать задачи, связанные с регулированием собственной ликвидности.

Стоит отметить, что рынок ипотечного кредитования отличается от многих других своим количеством участников, он намного шире и разнообразнее, поэтому очень важно качественное и эффективное взаимодействие на всех этапах кредитного процесса. Это еще один важный фактор, позволяющий увеличить рост и ускорить динамику развития ипотечного жилищного кредитования.

Факторы, влияющие на динамику ипотечного жилищного кредитования

Для банков ипотечное кредитование является значимым направлением деятельности, исходя из удельного веса ипотечных кредитов в активах и того факта, что с 2017 г. ипотечное кредитование в основном расширялось, причем удельный вес ипотечных кредитов в розничном кредитном портфеле банковского сектора возрастал [Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации, www].

Эту же тенденцию отражает и анализ темпов прироста задолженности по ипотечным кредитам, которые до середины 2021 г. имели тенденцию к увеличению. В 2021 г. динамика ипотечного кредитования начала замедляться и это замедление происходит до настоящего времени [Габриелян, 2021, 13].

Анализ основных факторов динамики ипотечного кредитования показал, что среди них определяющими являются изменение условий банковского кредитования, а в частности, ставок по ипотечным кредитам, которые, в свою очередь, тесно коррелируют с ключевой ставкой Банка России. А также государственные программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам, которые повышают доступность ипотеки для граждан-заемщиков и оказывают значительное влияние на спрос на ипотечные кредиты.

Ставки ипотечного кредитного рынка снижались с 2015 г., следуя за снижением ключевой ставки Банка России. Это продолжалось до 2021 г. весной которого Банк России начал повышать ключевую ставку, что повлекло за собой повышение ставок банков. Особенно резкое повышение ставок произошло в начале 2022 г.

К прочим факторам, влиявшим на ситуацию на рынке ипотечного кредитования в работе отнесены: изменение доходов населения — в реальном выражении они почти постоянно сокращались с 2014 г., а также изменение цен на недвижимость, которые постоянно росли, а с 2018 г. темпами, превышающими инфляцию.

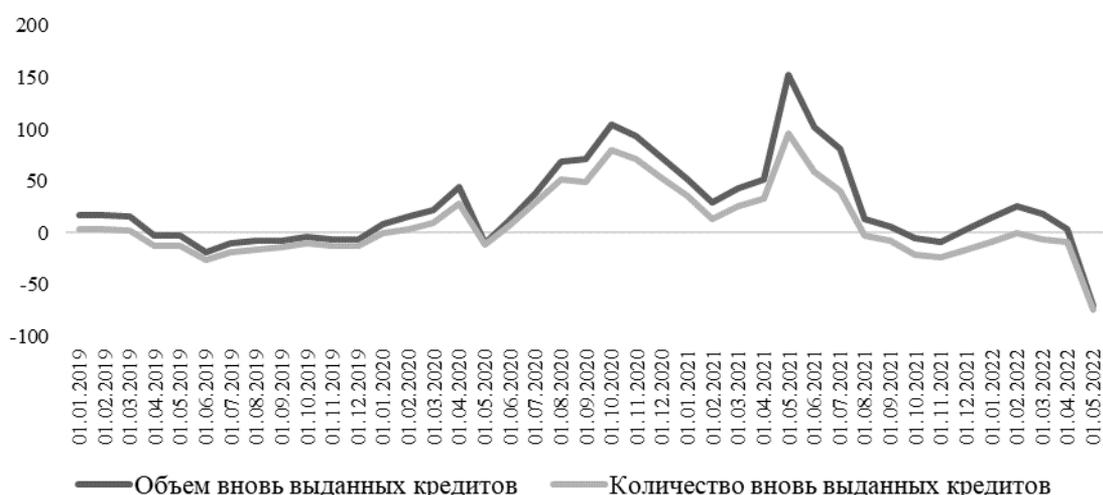
К числу ключевых проблем развития ипотечного кредитования на современном этапе можно отнести: замедление динамики, а затем и падение темпов роста ипотечного жилищного кредитования с лета 2021 г.; ограниченную доступность ипотечных кредитов для большинства граждан России, связанную с низким уровнем доходов населения; рост рисков ипотечного жилищного кредитования по мере увеличения показателей долговой нагрузки [Ваниева, 2021].

Далее эти проблемы последовательно анализируются с использованием доступных данных.

Рост ипотечного кредитования в России имел тенденцию к ускорению с 2017 г. после кризисного периода 2015–2016 гг. Однако со второй половины 2021 г. начал существенным образом замедляться, что видно по данным о выдаче новых ипотечных жилищных кредитов (рис. 1).

Изначально, как представляется, потенциал роста ипотечного кредитования был бы исчерпан еще в 2020 г., однако дополнительный импульс росту спроса на ипотечные кредиты был придан расширением государственных программ субсидирования ставок по ипотечным кредитам с апреля 2020 г.

Особо популярной у широкого круга заемщиков стала запущенная в 2020 г. программа ипотечного кредитования в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 — программа «Льготная ипотека», в рамках которой в 2020 г., по оценкам Агентства Эксперт РА выдавался каждый четвертый ипотечный кредит в России [Жилье в ипотеку..., www].



Составлено по данным: [Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования, www]

Рисунок 1 - Годовые темы прироста объема и количества вновь выданных за месяц ипотечных жилищных кредитов, %

В 2021 г. по данным Банка России году 40% новых кредитов было выдано в рамках государственных программ поддержки ипотечного кредитования, в первом квартале 2022 г. 43% [Чуканов, 2021, 8].

Однако с 2021 г. Банк России поменял направленность денежно-кредитной политики, которая с 2015 г. проводится через изменение ключевой ставки, а с изменениями этой ставки имеет весьма тесную корреляцию изменение ставок по банковским и, в частности, ипотечным кредитам.

Поскольку основной целью денежно-кредитной политики Банка России выступает удержание инфляции около целевого уровня в 4% по ИПЦ в годовом измерении, а инфляция с конца 2021 г. начала расти, Банк России стал поднимать ключевую ставку. С марта по декабрь 2021 г. она выросла с 4,5 до 9,5%, в феврале 2022 г. была повышена сразу до 20%, затем, в апреле и мае 2022 г. снижена до 14% и 11%, которые все равно выше 9,5% на декабрь 2021 г.

В результате в мае 2022 г. рыночные ставки по ипотечным кредитам находятся на уровне от 15% льготные, по кредитам с господдержкой от 9%.

Следствием этого стало сначала замедление роста выдачи новых ипотечных кредитов в России, которое началось с мая 2021 г., а затем, с сентября 2021 г., началось уже сокращение объемов вновь выданных ипотечных кредитов, как это показывает рисунок 3.1 выше. В 2022 г. эта тенденция сохранилась, а в апреле 2022 г., выдача ипотечных жилищных кредитов по сравнению с мартом 2022 г. сократилась сразу более чем втрое (рис. 3.1).

Очевидно, что сокращение новых выдач ипотечных кредитов вызвано ростом процентных ставок и ухудшением ситуации в экономике, а также ростом экономической неопределенности после значительного ужесточения экономических санкций с марта 2022 г. Тем не менее, это только обострило проблемы ипотечного кредитования, которые существовали и до того, а в частности, проблему доступности ипотечных кредитов [Жилье и ипотека..., www].

Прежде всего ограниченная доступность ипотечных кредитов обусловлена невысоким уровнем, постоянным снижением в последние годы, а также значительной дифференциацией доходов населения Российской Федерации (табл. 1).

Средний душевой доход в таблице – это совокупный доход всего населения, поделенный на численность населения в России, по сути, среднее арифметическое, он не учитывает дифференциации доходов. Средне-медианный доход делит все трудоспособное население на две группы, с доходами выше и с доходами ниже средне-медианного. При этом чаще всего встречающийся уровень дохода — это средне-модальный доход [Троп, 2020].

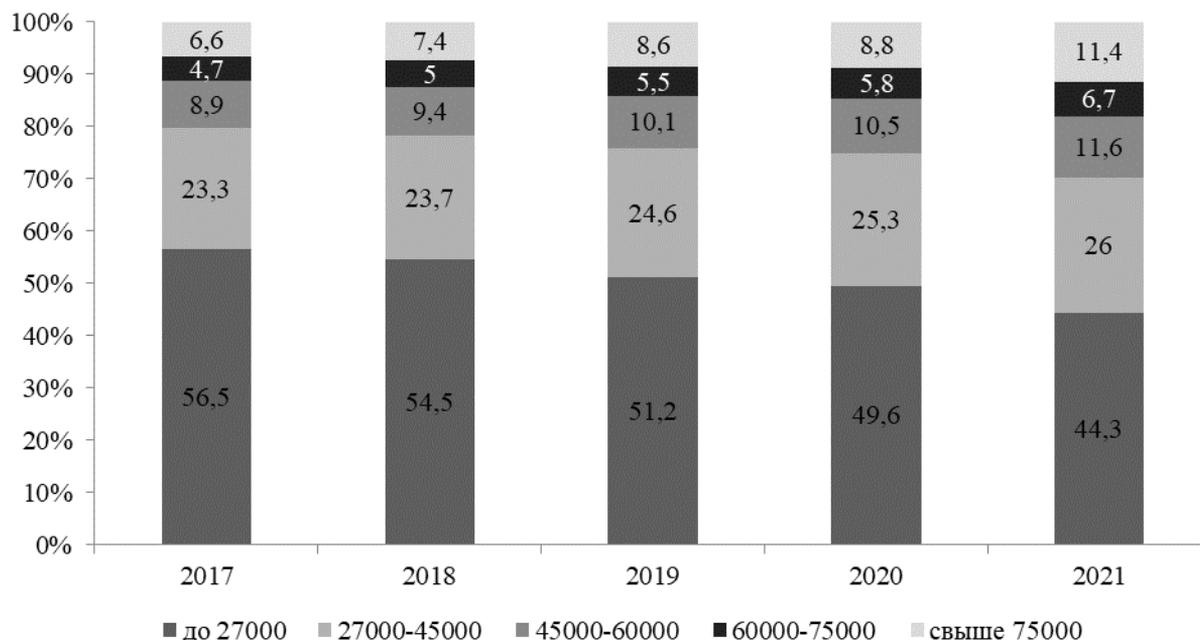
Таблица 1 - Показатели среднедушевых номинальных доходов населения и прожиточный минимум в Российской Федерации, годовые темпы прироста реальных располагаемых доходов населения

Показатели	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Средний душевой доход всего населения, (в тыс. руб. в месяц)	30,3	30,9	31,9	33,4	35,5	36,2	40,0
Средне-медианное значение среднедушевого дохода (в тыс. руб. в месяц)	22,6	23,1	23,9	24,8	26,4	27,0	30,1
Средне-модальное значение среднедушевого дохода (в тыс. руб. в месяц)	12,6	12,9	13,4	13,8	14,8	15,5	17,0
Прирост реальных располагаемых доходов населения (в %)	-4,3	-5,9	-1,4	-0,2	0,8	-3,5	3,1

Составлено по данным: [Средний и модальный уровень..., www]

Из таблицы видно, что наибольшая по численности группа населения в России имеет доход в 17 тыс. руб., что в 2,4 раза ниже среднего и в 1,8 раза меньше средне-медианного среднедушевого дохода. Кроме того, даже эти невысокие доходы в реальном выражении почти постоянно сокращались в последние годы.

Эти данные дополняются данными рисунка 2, который показывает распределение трудоспособного населения в процентном отношении по уровню доходов в указанных на рисунках диапазонах этих доходов. Рисунок показывает, что почти 45% населения в 2021 г. имело доход до 27 тыс. руб. в месяц, а доход почти 70% населения не превышал 45 тыс. руб.



Составлено по данным: [Распределение населения..., www]

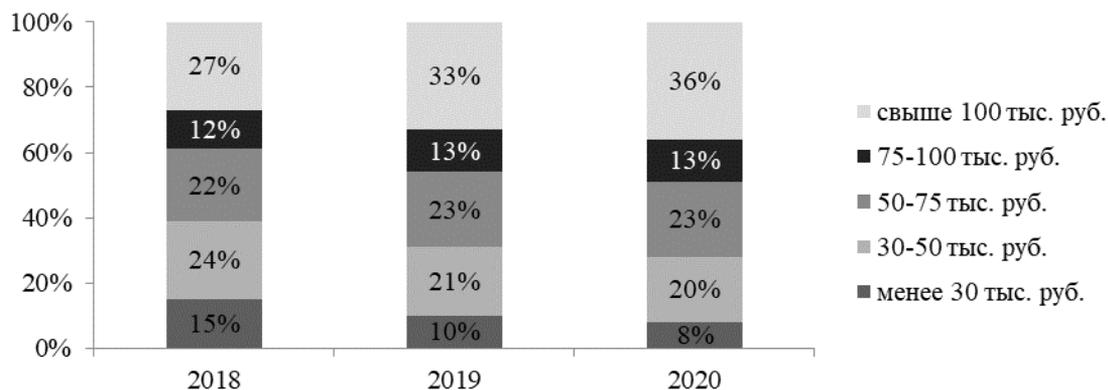
Рисунок 2 - Распределение населения в России по уровню среднемесячного денежного дохода, удельный вес в % от общей численности трудоспособного населения

Минимальный рекомендуемый уровень семейного дохода в 2021 г., достаточный для получения ипотечного кредита должен быть от 90 тыс. руб. [Жилье и ипотека..., www].

Если среднемесячные денежные доходы до 45 тыс. руб. (рис. 2) умножить на два, поскольку семейный доход – это совокупный доход минимум двух человек и сопоставить с этим рекомендуемым уровнем дохода ипотечного заемщика, то уже из этого приблизительного сопоставления следует, что 70% граждан России ипотека малодоступна [Нормативная правовая..., www].

К этим данным можно добавить и другие, публикуемые на периодической основе Агентством РА Эксперт, которое в течение многих лет проводит обзоры рынка ипотечного кредитования (рис. 3). Данные такого рода за 2021 г. пока недоступны.

Если сопоставить данные рисунков 2 и 3, то видно, что удельный вес кредитов, предоставленных заемщикам с невысокими, до 50 тыс. руб. в месяц доходами, а это основная часть населения, снижался, предоставленных заемщикам с доходами 50-75 тыс. руб. оставался неизменным. В то же время существенно увеличивалась доля заемщиков с высокими доходами.



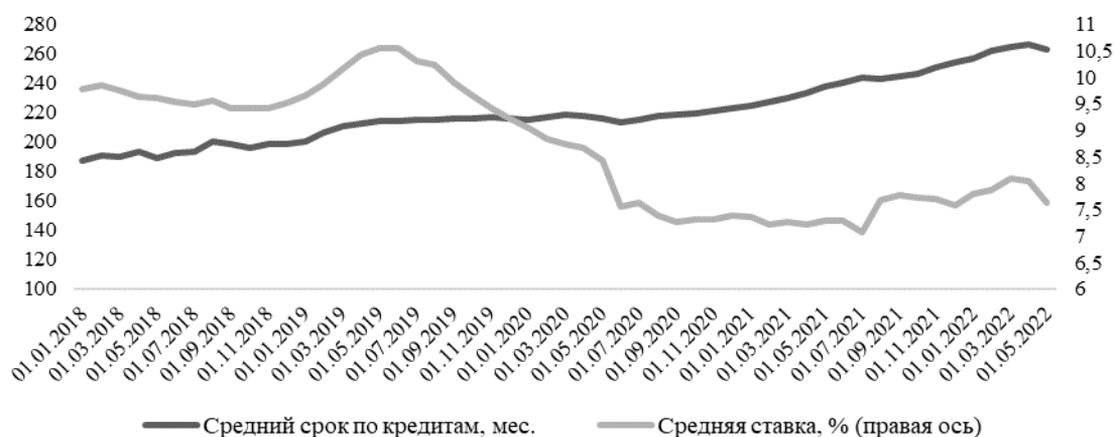
Составлено по данным: [Распределение населения..., www]

Рисунок 3 - Удельный вес ипотечных кредитов, выданных заемщикам с разным уровнем среднемесячного дохода в общей сумме выданных за год ипотечных жилищных кредитов, %*

Соответственно, можно предположить, что рост ипотечного кредитования, во всяком случае в 2018-2020 гг., обеспечивали в основном не столько те граждане с невысокими доходами, которые нуждаются в приобретении жилья, а скорее те, у которых доход высокий и проблем с жильем, как правило, нет, но которые рассматривают жилую недвижимость как объект инвестиционных вложений и вложений для сохранения накоплений.

Дополнительно в пользу этого предположения говорит и статистика по средним срокам вновь выданных ипотечных жилищных кредитов (рис. 4).

Средние сроки по выдаваемым ипотечным кредитам, как показывает рисунок 4, постоянно росли, а это говорит о том, что даже на фоне происходившего до 2021 г. снижения средней ставки по ипотечным кредитам, в силу падения доходов, заемщики старались уменьшить ежемесячные выплаты по кредитам, которые тем меньше, чем больше срок кредита.



Составлено по данным: [Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации, www]

Рисунок 4 - Средний срок и средневзвешенная ставка по вновь выданным ипотечным кредитам

Отметим, что свою роль в формировании тенденции замедления, а потом падения темпов роста ипотечного кредитования, сыграл и рост цен на недвижимость. Можно говорить о взаимообусловленности роста ипотеки и цен на недвижимость, также изменение порядка финансирования долевого строительства, как факторы, которые способствовали росту цен на недвижимость [Валиева, 2021].

Однако, помимо этого, нужно отметить еще два фактора, повышающих цены на недвижимость и, соответственно, необходимые для приобретения жилья суммы ипотечных кредитов.

Это рост инфляции в мире, а значит, рост долларовых цен импорта, от которого самым существенным образом зависит Россия, импортируя как потребительские товары, так и промежуточные — сырье, материалы, комплектующие, добавки, и т.п., а также технологические товары. А кроме того, постоянная девальвация рубля, который с 2013 г. не девальвировался только в 2017 г. Все это, с одной стороны, повышает издержки застройщиков, а значит и цены на первичном рынке жилой недвижимости. А кроме того, влияет на цены вторичного рынка, которые обычно привязаны к доллару США.

В целом, рассмотренные выше данные и тенденции в развитии ипотечного кредитования можно свести к четырем группам факторов, негативно влияющих как на динамику ипотечного кредитования, так и на доступность ипотечного кредита для большинства населения Российской Федерации (табл. 2)

Таблица 2 - Характер и механизм влияния основных групп факторов на динамику и доступность ипотечного кредитования в России на современном этапе*

Группа факторов	Характер влияния	Механизм влияния
1. Уровень и динамика доходов населения	Отрицательное	Снижение сумм доступных кредитов при прочих равных условиях, рост удельного веса граждан, чьи доходы совсем не позволяют претендовать на ипотечный кредит.
2. Ожидания в отношении стабильности или роста доходов в будущем	Отрицательное	Рост экономической неопределенности, предполагаемый рост безработицы и падения доходов граждан в связи с последствиями новых санкций.
3. Изменение цен на недвижимость	Отрицательное	Увеличение сумм ипотечных кредитов, необходимых для приобретения жилья.
4. Динамика процентных ставок	Отрицательное	Снижение, при прочих равных, кредитоспособности заемщиков, снижение сумм доступных кредитов.

Составлено авторами

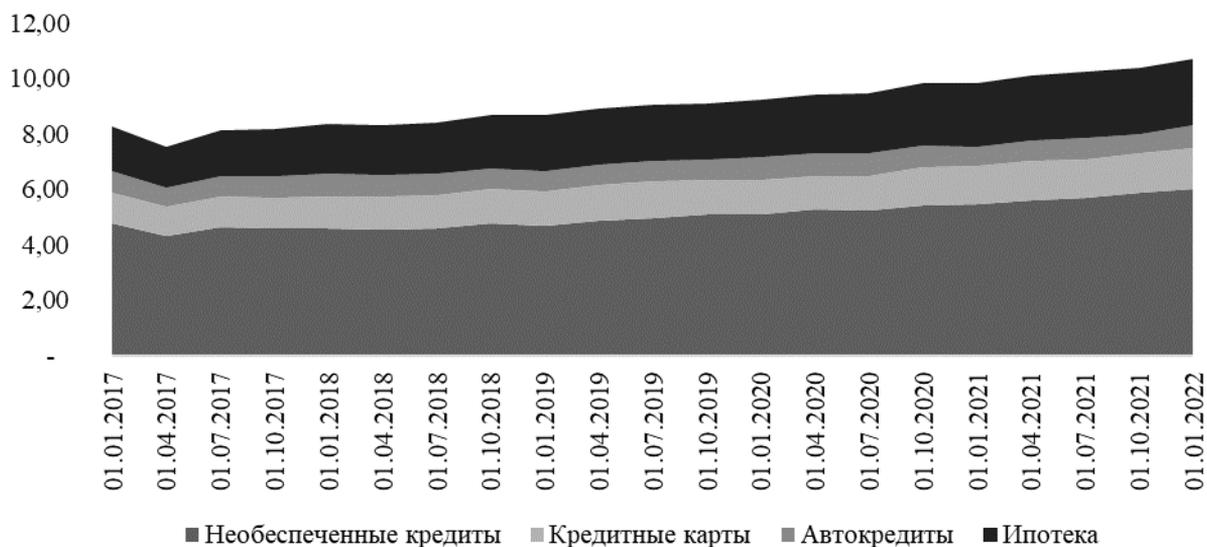
Как видно из таблицы 2, все четыре группы факторов оказывают в настоящее время отрицательное влияние на ситуацию с ипотечным кредитованием населения в России. Это отрицательное влияние существовало и до 2022 г., однако в 2022 г. ситуация обострилась.

Влияние рисков на развитие ипотечного жилищного кредитования

К этому следует добавить и проблему роста рисков ипотечного кредитования как для банков, так и для граждан, которая вытекает из расширения ипотечного кредитования на фоне падения доходов граждан в последние годы, а проявляется в увеличении показателей долговой нагрузки (далее — ПДН) заемщиков [Чуканов, 2021].

Этот показатель представляет собой соотношение расходов на обслуживание кредитов к

доходам заемщиков за период. Банк России в Обзорах финансовой стабильности публикует ПДН населения, рассчитываемый как отношение расходов на обслуживание кредитной задолженности к доходам всего населения, а не фактических заемщиков.



Составлено по данным: [там же]

Рисунок 5 - Показатель долговой нагрузки по кредитам, предоставленным физическим лицам, %

Рисунок 5 показывает, что ПДН, по методологии Банка России, постоянно увеличивался, по состоянию на начало 2021 г. он составил 9,67%, на начало 2022 г., 10,7%. Из них около 60% долговой нагрузки приходится на необеспеченные потребительские и 25% на ипотечные кредиты.

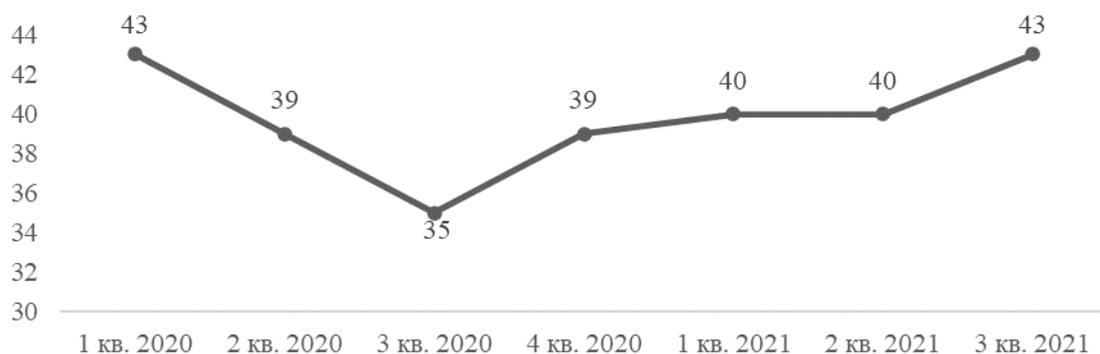
Однако фактический ПДН, который учитывает доходы не всех граждан, а фактических заемщиков, значительно выше. Такой показатель ПДН применительно к заемщикам считают банки, официально такого рода данные не публикуются Банком России. Однако директор Департамента финансовой стабильности Банка России — именно этот департамент занимается подготовкой обзоров финансовой стабильности, отмечал в феврале 2021 г., что на начало 2021 г. долговая нагрузка по ипотечным жилищным кредитам составляла 56%, ПДН по ипотечным кредитам по методике Банка России (рис. 5) на 01.01.2021 г. составлял для сравнения 2,28% [Средний и модальный уровень..., www].

Данные по фактической долговой нагрузке на начало 2022 г. не озвучивались, однако если к 56% на начало 2021 г. применить темп роста нагрузки по ипотечным кредитам по методике Банка России за 2021 г., то на 01.01.2022 г. фактический ПДН по ипотечным кредитам должен быть около 60%. Причем это средние данные, а учитывая значительную дифференциацию населения по доходам, нагрузка на граждан с низкими и средними доходами должна быть еще выше.

В данном случае следует учитывать тот факт, что многие заемщики по ипотечным кредитам имеют также потребительские кредиты, в том числе используя их для обслуживания ипотечных. С осени 2020 г., как показывают данные рисунка 6, построенного на данных Агентства РА Эксперт, происходило увеличение доли заемщиков, с высоким уровнем долговой нагрузки,

To the question of the problems of development...

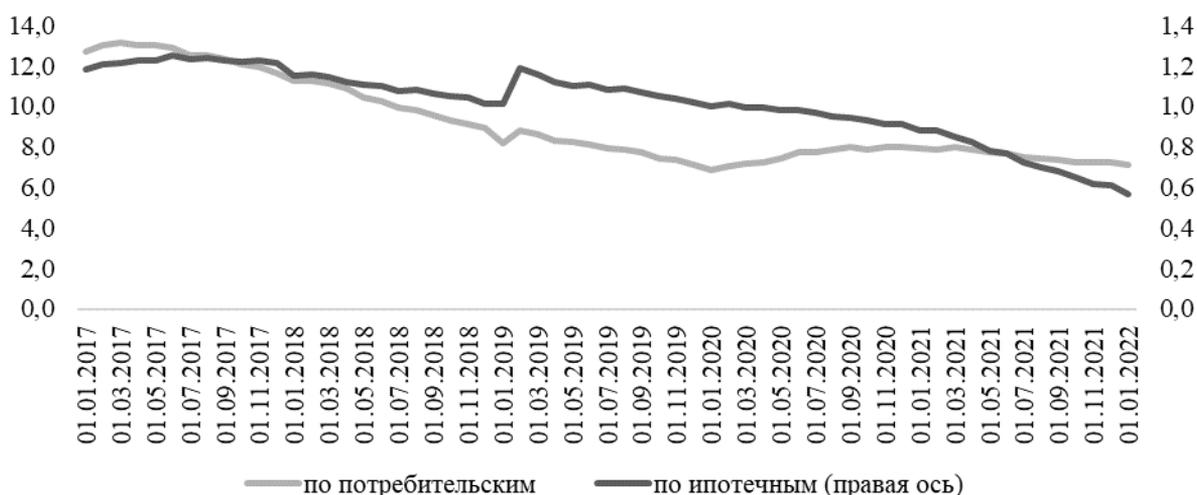
которые получали новые кредиты.



Составлено по данным: [Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации, www]

Рисунок 6 - Доля новых ипотечных кредитов, выданных за период заемщикам с ПДН выше 60%

Такого рода данные за последний квартал 2021 г. и первый квартал 2022 г. недоступны, однако учитывая негативное влияние роста цен на недвижимость и еще большее повышение ставок, можно предположить, что этот рост продолжился.



Составлено по данным: [там же]

Рисунок 7 - Удельный вес просроченной задолженности по ипотечным и потребительским кредитам населению, %

В целом, рост долговой нагрузки на фоне снижения доходов населения и роста ставок, свидетельствует о нарастании потенциальных рисков ипотечного кредитования, особенно учитывая нарастание неопределенности и ухудшение ситуации в экономике, рассматриваемое в следующем параграфе работы. При этом пока эти риски фактически не реализовались, как это показывают данные рисунка 7. Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам – значительно ниже, чем по потребительским и с начала 2017 г. она снижалась, что, правда, отчасти можно объяснить постоянным ростом выдач новых кредитов до последнего времени.

Заключение

Таким образом, ключевые проблемы развития ипотечного кредитования в России, к которым отнесены, в частности, ограниченная, в силу низких и постоянно сокращающихся доходов населения и высоких ставок по ипотечным кредитам, а также нарастание рисков ипотечного кредитования в связи с увеличением долговой нагрузки, существовали в течение всего рассматриваемого периода. Однако в 2021-2022 гг., когда снижение ставок сменилось их ростом при сохранении всех факторов, негативно влиявших на ипотечное кредитование, динамика ипотечного кредитования стала замедляться, а риски – расти.

Названные проблемы являются ключевыми, многие из них, если не все, сложно решить применением какого-то одного инструмента, так как имеют более глубокую и структурную основу формирования.

Библиография

1. Валиева Р.Р. Текущее состояние и проблемы ипотечного кредитования в России // Проблемы гуманитарных наук и образования в современном мире. 2021. С. 145-148.
2. Ваниева Э.А. Проблемы и направления совершенствования ипотечного кредитования в России // Ученые записки Крымского инженерно-педагогического университета. 2022. № 1 (75). С. 41-45.
3. Габриелян М.В. Развитие ипотечного кредитования в России с использованием эскроу-счетов // Развитие малого предпринимательства в Байкальском регионе. Иркутск, 2021. С. 217-223.
4. Доклад «Социально-экономическое положение России». URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>
5. Жилье в ипотеку: иллюзия доступности. URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021a/
6. Жилье и ипотека. Социологический опрос российский семей. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/e03/e036c3e0a7b05a60760b1fb4b03612b9.pdf>
7. Нормативная правовая база накопительно-ипотечной системы. URL: https://m.rosvoenipoteka.ru/uch/normativnaya_pravovaya_baza
8. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: <http://www.cbr.ru/>
9. Распределение населения по величине среднедушевых денежных доходов, динамические ряды. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397>
10. Средний и модальный уровень денежных доходов населения в целом по России и по субъектам Российской Федерации. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_bed_1-2-6.html
11. Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации. URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/
12. Троп Т.И. Денежные доходы населения как фактор кредитного поведения населения // Ученые записки. 2020. С. 147-163.
13. Центральный банк Российской Федерации. URL: <http://www.cbr.ru/>
14. Чуканов А.И. Анализ негативных тенденций на ипотечном рынке РФ // Московский экономический журнал. 2021. № 9. С. 632-647.

To the question of the problems of development of mortgage lending in the Russian Federation

Oksana D. Zhilan

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

Mariya V. Gabrielyan

Graduate Student,
Baikal State University,
664003, 11, Lenina str., Irkutsk, Russian Federation;
e-mail: marika_1701@mail.ru

Abstract

When addressing the issues of developing directions for improving the housing mortgage lending market, the activation of factors and problems that impede its development comes first: market imbalance, justified by macroeconomic conditions; dynamics of the income level of citizens, their differentiation; real estate pricing and socio-economic features of the country's development, manifested in state support through the use of preferential lending programs. All of the above confirms the need to form a reliable basis for mortgage lending at the institutional level in order to maintain financial stability, which is achieved through the development of modern institutions for mortgage lending, mechanisms for interaction between participants in these credit relations, as well as through the restoration of growth in the Russian economy. The relevance of the research lies in the continuous improvement of mortgage lending in Russia, as well as the significant development of this loan instrument. The trend in the modernization of the lending market is due to the fact that mortgage lending, being a tool for solving socio-economic problems, is increasingly limited in availability due to the low level, constant decline and differentiation of household incomes, with a simultaneous increase in the cost of residential real estate against the backdrop of economic instability. The authors believe that before suggesting directions for improving residential mortgage lending, one should not only identify the problems of the residential mortgage lending market, but consider the likely consequences of these problems in order to form an understanding of which of them require a priority solution.

For citation

Zhilan O.D., Gabrielyan M.V. (2022) K voprosu o problemakh razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossiiskoi Federatsii [To the question of the problems of development of mortgage lending in the Russian Federation]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 12 (5A), pp. 554-565. DOI: 10.34670/AR.2022.89.39.058

Keywords

Mortgage, mortgage lending, mortgage housing lending, cash income of citizens, debt burden indicator.

References

1. Chukanov A.I. (2021) Analiz negativnykh tendentsii na ipotechnom rynke RF [Analysis of negative trends in the mortgage market of the Russian Federation]. *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal* [Moscow Economic Journal], 9, pp. 632-647.
2. *Doklad «Sotsial'no-ekonomicheskoe polozhenie Rossii»* [Social and economic situation in Russia Report]. Available at: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> [Accessed 05/05/2022]
3. Gabrielyan M.V. (2021) Razvitie ipotechnogo kreditovaniya v Rossii s ispol'zovaniem eskrou-schetov [Development of mortgage lending in Russia using escrow accounts]. In: *Razvitie malogo predprinimatel'stva v Baikal'skom regione* [Development of small business in the Baikal region]. Irkutsk.

4. *Normativnaya pravovaya baza nakopitel'no-ipotechnoi sistemy* [Regulatory legal framework of the savings and mortgage system]. Available at: https://m.rosvoenipoteka.ru/uch/normativnaya_pravovaya_baza [Accessed 05/05/2022]
5. *Pokazateli rynka zhilishchnogo (ipotechnogo zhilishchnogo) kreditovaniya* [Indicators of the housing (mortgage housing) lending market]. Available at: <http://www.cbr.ru/> [Accessed 05/05/2022]
6. *Raspredelenie naseleniya po velichine srednedushevykh denezhnykh dokhodov, dinamicheskie ryady* [Distribution of the population by the size of average per capita cash income, time series]. Available at: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397> [Accessed 05/05/2022]
7. *Srednii i modal'nyi uroven' denezhnykh dokhodov naseleniya v tselom po Rossii i po sub"ektam Rossiiskoi Federatsii* [The average and modal level of monetary income of the population in general in Russia and in the constituent entities of the Russian Federation]. Available at: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_bed_1-2-6.html [Accessed 05/05/2022]
8. *Statisticheskie pokazateli bankovskogo sektora Rossiiskoi Federatsii* [Statistical indicators of the banking sector of the Russian Federation]. Available at: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/ [Accessed 05/05/2022]
9. Trop T.I. (2020) Denezhnye dokhody naseleniya kak faktor kreditnogo povedeniya naseleniya [Monetary incomes of the population as a factor in the credit behavior of the population]. In: *Uchenye zapiski* [Scientific Notes].
10. *Tsentral'nyi bank Rossiiskoi Federatsii* [Central Bank of the Russian Federation]. Available at: <http://www.cbr.ru/> [Accessed 05/05/2022]
11. Valieva R.R. (2021) Tekushchee sostoyanie i problemy ipotechnogo kreditovaniya v Rossii [Current state and problems of mortgage lending in Russia]. In: *Problemy gumanitarnykh nauk i obrazovaniya v sovremennom mire* [Problems of the humanities and education in the modern world].
12. Vanieva E.A. (2022) Problemy i napravleniya sovershenstvovaniya ipotechnogo kreditovaniya v Rossii [Problems and Directions for Improving Mortgage Lending in Russia]. *Uchenye zapiski Krymskogo inzhenerno-pedagogicheskogo universiteta* [Scientific Notes of the Crimean Engineering and Pedagogical University], 1 (75), pp. 41-45.
13. *Zhil'e i ipoteka. Sotsiologicheskii opros rossiiskii semei* [Housing and mortgages. Sociological survey of Russian families]. Available at: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/e03/e036c3e0a7b05a60760b1fb4b03612b9.pdf> [Accessed 05/05/2022]
14. *Zhil'e v ipoteku: illyuziya dostupnosti* [Mortgage housing: the illusion of affordability]. Available at: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021a/ [Accessed 05/05/2022]