

УДК 336.77:332.1

# СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

**Виталий Васильевич Шеховцов,**  
кандидат экономических наук, доцент,  
заведующий кафедрой финансов и таможенных доходов,  
Белгородский университет кооперации, экономики и права,  
Белгород, Российская Федерация  
zav-kaf-fin@buker.ru

**Наталья Викторовна Шевцова,**  
кандидат экономических наук,  
старший преподаватель кафедры финансов  
и таможенных доходов,  
Белгородский университет кооперации, экономики и права,  
Белгород, Российская Федерация  
n.shevtsova1@yandex.ru

**Артем Андреевич Шандаков,**  
аспирант кафедры финансов и таможенных доходов,  
Белгородский университет кооперации, экономики и права,  
Белгород, Российская Федерация  
temka\_92@list.ru

**Предмет/тема.** Проблема обеспечения граждан жильем на протяжении последних лет является одной из наиболее значимых составляющих государственной социально-экономической политики в России. Необходимость улучшения жилищных условий населения, а также стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства являются важнейшими стимулами развития ипотечного кредитования, что предопределило актуальность темы исследования.

**Цели/задачи.** Целью исследования явилось выявление перспектив развития системы ипотечного кредитования как на федеральном, так и на региональном уровнях. Для этого были решены следующие задачи: представлена сравнительная характеристика основных показателей российского рынка ипотечного жилищного кредитования и определено место Белгородской области в нем; выявлены основные тенденции, проблемы и направления развития ипотечного кредитования в России и в Белгородской области.

**Методология.** В исследовании применялись общенаучные методы (диалектической логики и синтез) и методы эмпирического исследования (наблюдение, сравнение).

**Результаты.** Результаты исследования показали, что, несмотря на наличие кризисных явлений, вызванных факторами геополитического характера, в России имеются все основания для улучшения жилищного рынка, чему может способствовать система ипотечного кредитования. В наибольшей степени население как в целом в России, так и в Белгородской области готово использовать ипотечный кредит для приобретения готового жилья. Однако высокий уровень процентных ставок по ипотечным кредитам, низкий уровень доходов населения, жесткие условия предоставления кредитов коммерческими банками не дают возможности для большинства нуждающихся белгородцев улучшить свои жилищные условия.

**Выводы/значимость.** Сделан вывод о том, что необходимо совершенствовать законодатель-

ные основы ипотечного кредитования, развивать инфраструктуру этого сегмента рынка, а также оптимизировать условия предоставления ипотечных продуктов, предлагаемых как коммерческими банками, так и ипотечными корпорациями, реализующими региональные программы ипотечного кредитования.

**Ключевые слова:** жилищный рынок, ипотечный рынок, кредитование, программа, стратегия, развитие

Вопрос обеспечения собственным жильем населения, наверное, один из самых острых и актуальных вопросов в настоящее время. Государство и многие коммерческие организации при государственной поддержке пытаются помочь населению решить возникающие у них проблемы с жилой площадью, в связи с чем разработано значительное количество программ, позволяющих помочь приобрести жилье в собственность разным слоям населения.

Тенденции, складывавшиеся до последнего времени в жилищном строительстве, формировали положительные предпосылки для развития рынка ипотечного кредитования. Можно выделить следующие основные факторы, которые положительно влияли на развитие ипотечного жилищного кредитования в России до 2014 г.:

- улучшение макроэкономической ситуации;
- повышение уровня благосостояния населения;
- положительные тенденции в области жилищного строительства;
- улучшение состояния строительного комплекса, первичного и вторичного рынков жилья [1, 12, 16].

Основные показатели, характеризующие состояние жилищного сектора в Российской Федерации, Центральном федеральном округе и в Белгородской области за 2011–2013 гг., представлены в табл. 1.

Данные табл. 1 свидетельствуют о том, что обеспеченность населения жильем как в России в целом, так и в Центральном федеральном округе в исследуемом периоде возросла незначительно – всего на 0,80 м<sup>2</sup>/чел., и составила 23,40 и 24,80 м<sup>2</sup>/чел. в 2013 г. и 2011 г. соответственно.

В Белгородской области отмечен наиболее высокий показатель – 27,00 м<sup>2</sup>/чел., что на 1,30 м<sup>2</sup>/чел. превышает показатель 2011 г.

Однако в Белгородской области наблюдается снижение ввода жилья на 0,04 м<sup>2</sup>/чел., в то время как в целом по Российской Федерации он возрос на 10,00%, а по Центральному федеральному округу (ЦФО) остался на уровне 0,24 м<sup>2</sup>. Анализируя средневзвешенную стоимость жилья, можно отметить, что наибольший прирост по этому показателю произошел в Белгородской области – на 41,33%.

Росту обеспеченности населения жильем в Белгородской области способствовало развитие региональных программ развития жилищного строительства, в том числе и индивидуального строительства, реализуемого не только коммерческими банками, но и созданной в 2004 г. специально для этих целей Белгородской ипотечной корпорацией. Будучи одним из основных операторов по предоставлению земельных участков для индивидуального жилищного строительства в Белгородской области, Белгородская ипотечная корпорация является участником среднесрочной целевой программы «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Белгородской области в 2011–2015 годах».

В настоящее время корпорация предлагает следующие долгосрочные ипотечные программы для приобретения квартир и индивидуальных жилых домов с земельными участками по стандартам, включающим процедуру выдачи ипотечных кре-

Таблица 1

Динамика показателей рынка жилья в России за 2011–2013 гг.

Субъект	Год			Изменение (2013 к 2011)	
	2011	2012	2013	Абсолютное	Темп роста, %
<b>Обеспеченность населения жильем, м<sup>2</sup>/чел.</b>					
Российская Федерация	22,60	23,00	23,40	0,80	103,54
Центральный федеральный округ	24,00	24,40	24,80	0,80	103,33
Белгородская область	25,70	26,30	27,00	1,30	105,06
<b>Ввод жилья, на душу населения, м<sup>2</sup>/чел.</b>					
Российская Федерация	0,20	0,21	0,22	0,20	110,00
Центральный федеральный округ	0,24	0,24	0,24	0,00	100,00
Белгородская область	0,33	0,31	0,29	-0,40	87,88
<b>Средневзвешенная стоимость жилья, тыс. руб./м<sup>2</sup></b>					
Российская Федерация	44,82	50,43	52,81	7,99	117,82
Центральный федеральный округ	61,08	69,38	71,45	10,37	116,99
Белгородская область	35,82	42,77	50,62	14,80	141,33

дитов, их сопровождения и рефинансирование [8], разработанным ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (табл. 2).

Таким образом, проведенный анализ показателей рынка жилья свидетельствует о том, что в РФ имеются все основания для улучшения жилищного рынка, чему может способствовать система ипотечного кредитования.

В наибольшей степени население как в целом в России, так и в Белгородской области готово использовать ипотечный кредит для приобретения готового жилья. Такая ситуация обусловлена прежде всего составляющими на рынке недвижимости, на котором готовые квартиры преобладают над новостройками. Вследствие этого количество сделок на рынке вторичного жилья превышает количество сделок на первичном рынке [6, 9, 18]. Из-за этого по мере увеличения темпа роста жилищного строительства, усовершенствования программ, касающихся ипотечного кредитования вновь строящегося жилья наблюдается снижение доли кредитов, которые предоставляются для приобретения вторичного жилья [13, 15, 20].

Основные показатели рынка ипотечного кредитования России за 2011–2013 гг. представлены в табл. 3.

Анализ данных табл. 3 свидетельствует, что объем выданных кредитов за анализируемый период вырос. Так, в РФ он увеличился в 2013 г. по сравнению с 2011 г. на 88,85%, в ЦФО – на 87,93%, а в Белгородской области – почти в 2 раза.

При этом максимальная величина среднего размера кредита отмечена в ЦФО. Однако наибольший

прирост этого показателя произошел в Белгородской области – всего на 26,08%, который составил в 2013 г. 1,34 млн руб. По мнению автора, это вызвано в большей степени увеличением стоимости жилья в регионе.

Средневзвешенная процентная ставка по кредитам за анализируемый период изменилась незначительно и в 2013 г. составила около 12,50%. Влияние на относительную стабильность по процентным ставкам оказывают государственные программы по развитию доступности жилья.

Средневзвешенный срок кредитования по кредитам менялся также незначительно: в России он снизился на 2 мес., а в Белгородской области увеличился на 4 мес.

В целом можно заметить, что система ипотечного кредитования в России постепенно совершенствуется. В качестве отрицательного момента можно отметить высокие ставки по кредиту по сравнению с зарубежными странами.

Стоимость жилья в России остается сравнительно высокой. В связи с этим для большинства граждан покупка собственного жилья становится невозможной. В таких условиях кредит на покупку недвижимости становится единственным приемлемым инструментом для решения квартирного вопроса [11, 19].

Именно поэтому граждане все чаще обращаются в банки за ипотечными кредитами. Рэнкинг десяти коммерческих банков по объему ипотечного кредитования в 2011–2013 гг. представлен в табл. 4.

Таблица 2

**Общая характеристика ипотечных программ, реализуемых Белгородской ипотечной корпорацией**

Показатель	Ипотечная программа		
	«Стандарт»	«Новостройка»	«Военная ипотека»
Первоначальный взнос	Более 10% от стоимости жилья	Более 20% от рыночной стоимости жилья	От 20 до 40% от рыночной стоимости жилья
Процентная ставка, %	9,20	От 7,90 до 11,00	От 9,5 до 10,5
Максимальная сумма кредита	В зависимости от размера первоначального взноса	В зависимости от размера первоначального взноса	2,3 млн руб. – на вторичном рынке; 2,0 млн руб. – на первичном рынке
Срок кредита	От 3 до 30 лет	От 3 до 30 лет	До достижения возраста 45 лет
Соотношение платеж/доход, %	Не более 45 ежемесячного совокупного дохода	Не более 45 ежемесячного совокупного дохода	Не более 45 ежемесячного совокупного дохода
Количество созаемщиков	Не более 3	Не более 4	–
Платежи по кредиту	Ежемесячные аннуитетные платежи	Ежемесячные аннуитетные платежи	Ежемесячные аннуитетные платежи
Страхование	Обязательно	Обязательно	Обязательно

Таблица 3

**Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования России  
за 2011–2013 гг.**

Субъект	Год			Изменение (2013 к 2011)	
	2011	2012	2013	Абсолютное	Темп роста, %
<i>Объем выданных ипотечных кредитов, накопленным итогом с начала года, млрд руб.</i>					
Российская Федерация	716,94	1 031,99	1 353,93	636,98	188,85
Центральный федеральный округ	214,95	304,04	403,96	189,01	187,93
Белгородская область	4,50	6,98	9,21	4,71	В 2 раза
<i>Средний размер кредита, накопленным итогом с начала года, млн руб.</i>					
Российская Федерация	1,34	1,49	1,64	0,30	119,87
Центральный федеральный округ	2,00	2,02	2,14	0,14	107,00
Белгородская область	1,06	1,22	1,34	0,28	126,08
<i>Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, выданным в рублях, %</i>					
Российская Федерация	11,90	12,30	12,40	0,50	104,20
Центральный федеральный округ	11,90	12,30	12,40	0,50	104,20
Белгородская область	11,90	12,30	12,50	0,60	105,04
<i>Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в рублях, накопленным итогом с начала года, год</i>					
Российская Федерация	14,9	15,0	14,7	-0,2	98,66
Центральный федеральный округ	14,2	14,5	14,3	0,1	100,70
Белгородская область	14,5	15,3	14,9	0,4	102,76

Таблица 4

**ТОП-10 коммерческих банков по объему ипотечного кредитования в 2011–2013 гг.**

Банк	Место в рейтинге			Изменение в рейтинге
	2011	2012	2013	
ОАО «Сбербанк России»	1-е	1-е	1-е	Нет
ПАО «Банк ВТБ 24»	2-е	2-е	2-е	Нет
АО «Газпромбанк»	3-е	3-е	3-е	Нет
АО «КБ «ДельтаКредит»	4-е	4-е	4-е	Нет
ПАО «МКБ «Связь-Банк»	5-е	7-е	5-е	Нет
ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»	–	6-е	6-е	Повысилось
ПАО «Росбанк»	5-е	5-е	7-е	Снизилось
ОАО «АКБ «Банк Москвы»	60-е	25-е	8-е	Повысилось
ПАО «Банк «Возрождение»	10-е	9-е	9-е	Снизилось
ОАО «Уралсиб»	7-е	8-е	10-е	Снизилось

Анализ данных табл. 4 позволяет сделать вывод, что лидирующее положение по объемам ипотечного кредитования занимает ОАО «Сбербанк России». Первые четыре позиции за анализируемый период остаются неизменными и принадлежат крупным российским банковским институтам. Существенный рост объема ипотечного кредитования произошел у Банка Москвы, что свидетельствует об усилении работы данного банка в этом направлении.

Рейтинг десяти коммерческих банков по числу предоставленных ипотечных кредитов в 2011–2013 гг. представлен в табл. 5.

Анализ данных табл. 5 свидетельствует, что в ТОП-10 по числу предоставленных ипотечных кредитов входят те же банки, что и по объему ипотечного кредитования. Тройка лидеров за анализируемый период не изменилась. ОАО «АКБ «Банк

Москвы» вошел в ТОП-10, изменив позиции с 69-го на 9-е место.

Ипотечку в Белгороде и Белгородской области представляют 20 ипотечных банков, предлагающих своим заемщикам 134 ипотечные программы, с помощью которых они смогут приобрести жилье в кредит как на первичном, так и на вторичном рынке жилья [2, 3, 4].

Список коммерческих банков, предлагающих ипотечные программы в Белгороде и Белгородской области, представлен в табл. 6.

Анализ данных табл. 6 свидетельствует, что ОАО «Сбербанк России» предлагает ипотечные программы по ставкам от 10,5 до 15%. Минимальный взнос по программам составляет от 10 до 15% – такие условия представлены в ОАО «Россельхозбанк». Менее 10% по некоторым программам пред-

Таблица 5

## ТОП-10 коммерческих банков по числу предоставленных ипотечных кредитов в 2011–2013 гг.

Банк	Место в рейтинге			Изменение в рейтинге
	2011	2012	2013	
ОАО «Сбербанк России»	1-е	1-е	1-е	Нет
ПАО «Банк ВТБ 24»	2-е	2-е	2-е	Нет
АО «Газпромбанк»	3-е	3-е	3-е	Нет
АО «КБ «ДельтаКредит»	6-е	6-е	4-е	Повысилось
ОАО «Уралсиб»	5-е	4-е	5-е	Нет
ПАО «МКБ «Связь-Банк»	13-е	8-е	6-е	Повысилось
ПАО «Росбанк»	7-е	5-е	7-е	Нет
ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»	–	8-е	7-е	Повысилось
ОАО «АКБ «Банк Москвы»	69-е	27-е	9-е	Повысилось
ПАО «Банк «Возрождение»	11-е	10-е	10-е	Повысилось

Таблица 6

## Сравнительная характеристика ипотечных программ, реализуемых коммерческими банками в Белгородской области

Банк	Количество ипотечных программ	Процентная ставка, %	Минимальный взнос, %	Срок кредитования, лет
ОАО «Сбербанк России»	13	10,5–15	10–15	До 30
ПАО «Банк ВТБ 24»	15	7–16,75	10–50	5–25
АО «Альфа-Банк»	4	9–14	10–30	5–50
АО «Газпромбанк»	13	9–15,2	10–30	7–30
ПАО «Промсвязьбанк»	3	11,5–16,5	10–20	3–25
ОАО «Россельхозбанк»	3	10–15	10–15	3–25
АО «Райффайзенбанк»	5	11,5–14,25	10–30	1–25
ОАО «Уралсиб»	2	11–15,5	20	3–30
АО «ЮниКредит Банк»	11	9–14,25	20–30	1–30
ПАО «Росгосстрах Банк»	3	12,75–15,25	15	7–25

лагают ОАО «Альфа-Банк», АО «Газпромбанк», АО «ЮниКредит Банк», но при этом увеличен срок первоначального взноса.

Таким образом, исследование рынка ипотечного кредитования в 2011–2013 гг. показало, что к 2013 г. на этом сегменте рынка были созданы благоприятные условия для роста количества и объема ипотечных кредитов, обеспечивающих возможность улучшения жилищных условий населения.

Однако 2014 г. ознаменовался формированием негативных тенденций не только на рынке ипотечного кредитования, но и формированием неблагоприятных макроэкономических условий функционирования всей экономики России. В связи с этим для уточнения целевых показателей развития рынка ипотечного жилищного кредитования и реализации комплекса мер по повышению доступности ипотеки, формирования специальных условий ипотечного кредитования отдельных категорий граждан и развития рынка арендного жилья было принято постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной про-

граммы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Для реализации государственной программы распоряжением Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р была утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования до 2020 года (далее – Стратегия), в рамках которой была признана утратившей силу действовавшая ранее Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р. Кроме того, в ней учтены решения, принятые на заседании президиума Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике 18.03.2014.

В новой Стратегии говорится о том, что невозможно добиться повышения доступности жилья только путем расширения возможностей кредитования, так как если развивать только финансовые механизмы ипотеки, но не корректировать другие условия на рынке первичного и вторичного жилья,

дисбаланс спроса и предложения может привести к росту цен на жилье. Кроме того, увеличение доступности ипотечного кредитования для неплатежеспособных слоев населения повысит уровень процентных и кредитных рисков для коммерческих банков, предлагающих ипотечные кредитные продукты.

Показатели Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 г. представлены в табл. 7.

Планируется 10% от общего количества выдаваемых ипотечных кредитов обслуживать в рамках специальных ипотечных программ ипотечных жилищных кредитов. К концу прогнозного периода планируется охват семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в общем количестве семей, в размере 50%. Это является довольно оптимистичным прогнозом, влекущим за собой расширение обязательств и согласованности всех участников рынка ипотечного кредитования [14, 17].

В Стратегии предлагается решение вопроса доступности не только за счет расширения возможностей кредитования, но и за счет расширения иных форм жилищного финансирования, что заключается:

- в увеличении объемов жилищного строительства, в том числе за счет жилья экономического класса;
- в дифференциации рынка жилья, ускоренного формирования сегмента жилья экономического класса и жилищного фонда, сдаваемого внаем, увеличение объемов строительства такого жилья

- на основе потребностей и спроса граждан со средними и умеренными доходами (т.е. доходами ниже средних, но не позволяющих гражданам быть признанными малоимущими);
  - в снижении себестоимости жилищного строительства, в первую очередь жилья экономического класса;
  - в реализации мер по повышению доступности строительных кредитов для всех категорий застройщиков;
  - в исключении из себестоимости строительства жилья экономического класса затрат на строительство объектов инженерной и социальной инфраструктуры;
  - в развитии механизмов привлечения индивидуальных и коллективных инвестиций.
- Несмотря на серьезную поддержку со стороны государства, ипотечное кредитование является весьма рискованным не только для коммерческих банков, но и для других субъектов, участвующих в нем, что обусловлено существенным негативным влиянием на него как внутренних, так и внешних факторов (см. рисунок).

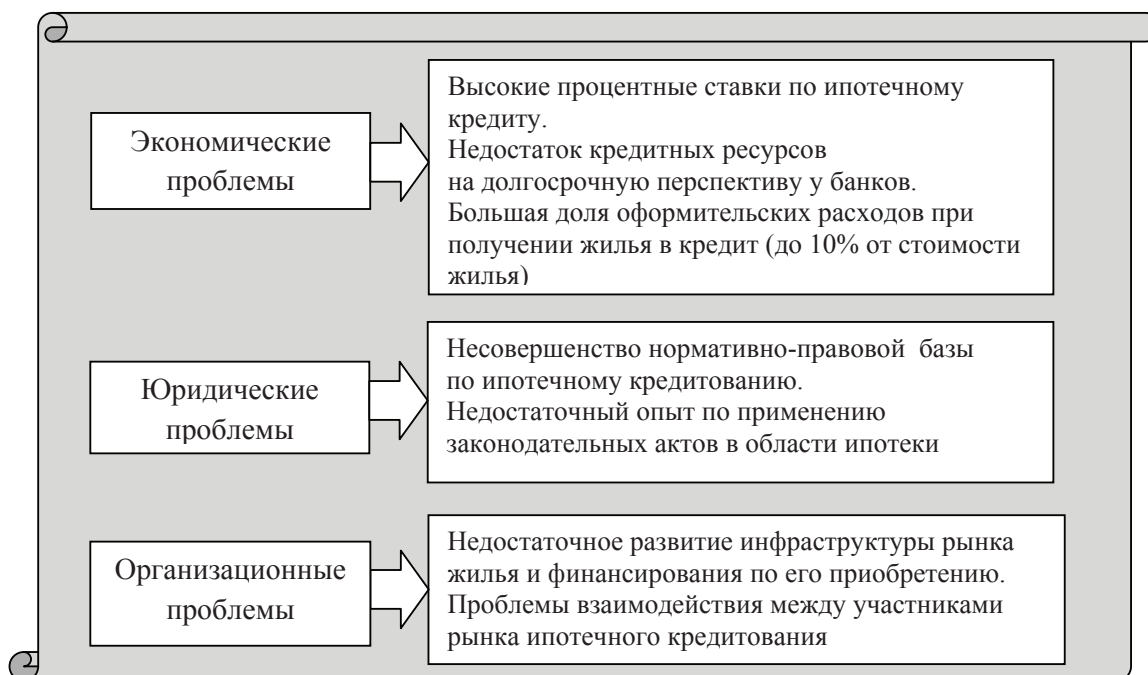
Основными проблемами, препятствующими стабильному развитию рынка ипотечного кредитования как в Белгородской области, так и в России в целом, по мнению авторов, являются:

- несовершенство нормативно-правовых актов в области сделок с закладными, как ценными бумагами, а также в порядке взыскания заложенного имущества (квартиры) и др.;
- неэффективность системы регистрации сделок с недвижимостью вместе с регистрацией договора залога;
- высокие нотариальные расходы по сделкам с недвижимостью;
- недооценка страхования для обслуживания ипотечных кредитов;
- высокие процентные ставки коммерческих банков для выдачи долгосрочных ипотечных кредитов;
- недостаточное развитие вторичного рынка ипотечных кредитов;
- высокий уровень и нестабильность ключевой ставки, по сути заменившей в практике банковской деятельности ставку рефинансирования;
- высокий темп инфляции, нестабильность курса рубля, которые вызывают риск процентных ставок при долгосрочном кредитовании (особенно по валютным кредитам);

Таблица 7

**Прогнозные показатели развития ипотечного рынка России на 2016–2030 гг.**

Целевой показатель	2017	2020
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт.	921	1 053
Количество выдаваемых в год в рамках специальных ипотечных программ ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт.	100	110
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в общем количестве семей, %	37	50
Доля сделок с ипотекой в общем количестве сделок на рынке жилья, %	27	30
Объем выпущенных ипотечных ценных бумаг в течение года, млрд руб.	250	350



#### Проблемное поле ипотечного кредитования в Белгородской области

- высокий уровень риска банковского ипотечного кредитования;
- низкие доходы населения по отношению к стоимости жилья;
- рост цен на первичное и вторичное жилье при медленном улучшении их качества;
- несовершенство системы налогообложения [5, 7, 10].

Таким образом, увеличение спроса на жилье дает положительный импульс жилищному кредитованию как в Белгородской области, так и в целом в России. Это способствует увеличению показателей строительной отрасли, развитию инфраструктуры в населенных пунктах, а также увеличению спроса на товары длительного пользования.

Проведенный анализ современного состояния ипотечного кредитования как в целом по России, так и на региональном уровне, в частности в Белгородской области, позволил сделать следующие обобщающие выводы:

- 1) показатели динамики жилищного рынка жилья свидетельствуют о том, что в России имеются все основания для его улучшения, чему может способствовать система ипотечного кредитования;
- 2) региональный рынок жилья в Белгородской области развивается во многом благодаря региональным программам жилищного строительства, в том числе и индивидуального строительства, реализуемого не только с помощью

коммерческих банков, но и созданной специально для этих целей Белгородской ипотечной корпорацией;

- 3) исследование рынка ипотечного кредитования в 2011–2013 гг. показало, что к 2013 г. в этом сегменте рынка были созданы благоприятные условия для роста количества и объема ипотечных кредитов, обеспечивающих возможность улучшения жилищных условий населения. Однако 2014 г. ознаменовался формированием негативных тенденций на рынке ипотечного кредитования, что определило замедление темпов его развития из-за повышения процентных ставок по кредитам и введения моратория на выдачу ипотечных кредитов многими коммерческими банками;
- 4) государственными органами власти ведется активная работа по принятию антикризисных решений в рамках повышения доступности жилья не только путем расширения финансовых механизмов ипотечного кредитования, но и корректировки других условий на рынках первичного и вторичного жилья;
- 5) несмотря на серьезную поддержку со стороны государства, ипотечное кредитование в настоящее время является весьма рискованным не только для коммерческих банков, но и для других участников ипотечной сделки, что обусловлено существенным негативным влиянием на него далее указанных факторов:

- высокий уровень процентных ставок по ипотечным кредитам;
- низкий уровень доходов большинства слоев населения;
- жесткие условия предоставления кредитов коммерческими банками;
- ухудшение макроэкономической ситуации в России, вызванное как причинами геополитического характера, так и изменением механизма курсовой политики Банка России.

Для решения этих проблем и дальнейшего развития системы ипотечного кредитования для обеспечения граждан жильем необходимо, чтобы все участники рынка ипотечного жилищного кредитования скоординировались и, учитывая мировой опыт международного сотрудничества, своевременно реагировали на экономические изменения, которые могут влиять на спрос по ипотечным продуктам и возвратность кредитов. Это обуславливает важность принятия своевременных законодательных актов в области регламентации ипотечного жилищного кредитования как в долгосрочной, так и краткосрочной перспективе с учетом воздействия факторов.

Особое внимание необходимо уделить региональному сектору в области обеспечения жильем разных слоев населения. Пример Белгородской области показывает, что внимание к этой проблеме со стороны региональных властей позволяет вызвать интерес со стороны граждан к ипотечным продуктам, при этом имея широкие конкурентные предложения.

Однако условия предоставления ипотечных продуктов, предлагаемых как коммерческими банками, работающими на территории Белгородской области, так и Белгородской ипотечной корпорацией, реализующей региональные программы ипотечного кредитования в области, требуют оптимизации и расширения инструментов для привлекательности и возможности пользования этими продуктами широким слоям населения.

#### Список литературы

1. Антонова М.В., Дятлов Д.В. Тенденции развития ипотечного жилищного кредита. URL: <http://elibrary.ru/download/98313271.pdf>.
2. Антонова М.В., Чистикова И.В. Тенденции развития кредитной кооперации в Белгородской области // Региональная экономика: теория и практика. 2013. № 29. С. 25–30.
3. Гончарова Н.П. Особенность реализации национальных проектов в регионе. URL: <http://elibrary.ru/download/97288796.pdf>.

4. Гюнтер И.Н., Степаненко И.А., Баюринов А.В. Современные проблемы кредитования малого бизнеса // Путеводитель предпринимателя. 2012. № 15. С. 118–126.

5. Дахова З., Гюнтер И. Тенденции развития инновационной деятельности банков // Финансовая жизнь. 2013. № 4. С. 57–60.

6. Дятлов Д.В., Антонова М.В. Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация. URL: <http://elibrary.ru/download/64073007.pdf>.

7. Довдиенко И.В., Черняк В.З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка: учеб. пособие для студентов вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. 464 с.

8. Кияткина В.В. Теоретические основы современных моделей рефинансирования ипотечных кредитов // Финансы и кредит. 2010. № 30. С. 57–62.

9. Крыксин Г.В. Социально-экономическое содержание региональных стратегий развития банковской деятельности и механизм их активизации. URL: <http://elibrary.ru/download/62582986.pdf>.

10. Крячкова Л.И., Крячков И.Т., Петрачкова Ю.Л. Характеристика факторов, сдерживающих развитие ипотечного кредитования России. URL: <http://elibrary.ru/download/29775063.pdf>.

11. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие. СПб: Питер, 2009. 304 с.

12. Холод Н.Ю. Состояние ипотечного кредитования в РФ до и после возникновения экономического кризиса. URL: <http://elibrary.ru/download/31241738.pdf>.

13. Черкашина Е.В., Крапивина Е.С. Роль некоммерческих организаций в развитии сферы жилищного строительства. URL: <http://elibrary.ru/download/32017648.pdf>.

14. Шандакова Н.Н. Проблемы и перспективы развития страхования в строительстве на современном этапе в России. URL: <http://elibrary.ru/download/72163064.pdf>.

15. Шандакова Н.Н., Тютюнникова Е.Л. Состояние и перспективы развития ипотечного кредитования в Российской Федерации / Научный потенциал студенчества – развитию кооперативной науки: сборник материалов Международной студенческой научной конференции: в 2 ч. Белгород: Белгородский университет кооперации, экономики и права, 2010. С. 385–389.

16. Шевцова Н.В., Шандаков А.А. Ипотечное кредитование на современном этапе: региональный аспект / Наука и кооперация: взгляд молодых исследователей: сборник материалов Международной студенческой научной конференции: в 3 ч. Белгород: Белгородский университет кооперации, экономики и права. 2012. С. 277–286.

17. Шеховцов В.В., Шевцова Н.В. Основные тенденции развития кредитной кооперации в Белгородской области // Финансовые исследования. 2013. № 2. С. 122–131.



18. Шлекене Е.В. Перспективы развития банковской системы России / Образование, наука и современное общество: актуальные вопросы экономики и кооперации: сборник материалов Международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава и аспирантов в 5 ч. Белгород: Белгородский университет кооперации, экономики и права, 2013. С. 76–85.

19. Энеева А.В., Дахова З.И. Инновации и финансовые инновации в банковском секторе / Актуальные

проблемы инновационного развития экономики: сборник материалов Международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава и аспирантов в 3 ч. Белгород: Белгородский университет кооперации, экономики и права, 2014. С. 301–311.

20. Яновский В.В., Сидоров А.С. Региональная инвестиционная политика: состояние и ее совершенствование в Белгородской области. URL: <http://elibrary.ru/download/46128213.pdf>.

**Financial Analytics: Science and Experience**

ISSN 2311-8768 (Online)

ISSN 2073-4484 (Print)

*Economic Policy*

### CURRENT STATUS AND DEVELOPMENT PROSPECTS FOR MORTGAGE LENDING IN RUSSIA: A REGIONAL ASPECT

Vitalii V. SHEKHOVTSOV,

Natal'ya V. SHEVTSOVA,

Artem A. SHANDAKOV

#### Abstract

**Subject** In recent years, the housing problem has become one of the most important components of the State socio-economic policy in Russia. The need to improve living conditions of the public, and boosting the demand in the real estate market and housing development are the most important incentives for mortgage lending advancing that explain the relevance of the research.

**Objectives** The study aims at identifying the development prospects for mortgage lending, both at the federal and regional level. To meet the objective, we present a comparative characteristic of the key indicators of the Russian residential mortgage market, and identify the place of the Belgorod region therein. Furthermore, we have revealed major trends, challenges and areas of mortgage lending development in Russia and in the Belgorod region.

**Methods** We used general scientific methods (dialectical logics and synthesis) and empirical research (observation, comparison), when pursuing the research.

**Results** The findings showed that despite the crisis caused by geopolitical factors, Russia has every reason to improve the housing market, and the mortgage lending system may contribute to it. Most of the people in Russia, including the Belgorod region, are ready to take out a mortgage loan to buy housing, however, high interest rates on mortgage loans, low household income, and tight credit conditions of commercial banks preclude those who need accommodation from improving their living conditions.

**Conclusions and Relevance** It is necessary to improve the legal framework for mortgage lending, develop the

infrastructure of this market segment, and optimize the terms of mortgage products offering by both commercial banks and mortgage corporations that implement regional mortgage lending programs.

**Keywords:** housing market, mortgage market, mortgage lending, strategy, development

#### References

1. Antonova M.V., Dyatlov D.V. *Tendentsii razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kredita* [Trends in mortgage lending development]. Available at: <http://elibrary.ru/download/98313271.pdf>. (In Russ.)

2. Antonova M.V., Chistnikova I.V. *Tendentsii razvitiya kreditnoi kooperatsii v Belgorodskoi oblasti* [Development trends in credit cooperatives of the Belgorod region]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2013, no. 29, pp. 25–30.

3. Goncherova N.P. *Osobennost' realizatsii natsional'nykh proektov v regione* [Specificity of implementing the national projects in the region]. Available at: <http://elibrary.ru/download/97288796.pdf>. (In Russ.)

4. Gyunter I.N., Stepanenko I.A., Bayurinov A.V. *Sovremennye problemy kreditovaniya malogo biznesa* [Modern problems of lending to small businesses]. *Putevoditel' predprinimatel'ya = Entrepreneur's Guide*, 2012, no. 15, pp. 118–126.

5. Dakhova Z., Gyunter I. *Tendentsii razvitiya innovatsionnoi deyatelnosti bankov* [Development trends in the innovative banking activity]. *Finansovaya zhizn' = Financial Life*, 2013, no. 4, pp. 57–60.

6. Dyatlov D.V., Antonova M.V. *Ipotechnyi kredit: ponyatie, vidy, klassifikatsiya* [A mortgage loan: the concept, types, classification]. Available at: <http://elibrary.ru/download/64073007.pdf>. (In Russ.)
7. Dovdienko I.V., Chernyak V.Z. *Ipoteka. Upravlenie. Organizatsiya. Otsenka*. [Mortgage. Management. Organization. Assessment]. Moscow, YUNITI-DANA Publ., 2012, 464 p.
8. Kiyatkina V.V. Teoreticheskie osnovy sovremennykh modelei refinansirovaniya ipoteknykh kreditov [Theoretical foundations of modern models for mortgage refinancing]. *Finansy i kredit = Finance and Credit*, 2010, no. 30, pp. 57–62.
9. Kryksin G.V. *Sotsial'no-ekonomicheskoe sodержanie regional'nykh strategii razvitiya bankovskoi deyatel'nosti i mekhanizm ikh aktivizatsii* [Socio-economic substance of regional banking development strategies and the mechanism to stir them up]. Available at: <http://elibrary.ru/download/62582986.pdf>. (In Russ.)
10. Kryachkova L.I., Kryachkov I.T., Petrachkova Yu.L. *Kharakteristika faktorov, sderzhivayushchikh razvitiye ipotecnogo kreditovaniya Rossii* [Characteristics of factors holding back the mortgage lending development in Russia]. Available at: <http://elibrary.ru/download/29775063.pdf>. (In Russ.)
11. Razumova I.A. *Ipotecnoe kreditovanie* [Mortgage lending]. St. Petersburg, Piter Publ., 2009, 304 p.
12. Kholod N.Yu. *Sostoyanie ipotecnogo kreditovaniya v RF do i posle vozniknoveniya ekonomicheskogo krizisa* [Mortgage lending in Russia before and after the economic crisis]. Available at: <http://elibrary.ru/download/31241738.pdf>. (In Russ.)
13. Cherkashina E.V., Krapivina E.S. *Rol' nekommercheskikh organizatsii v razvitiy sfery zhilishchnogo stroitel'stva* [The role of non-profit organizations in housing development]. Available at: <http://elibrary.ru/download/32017648.pdf>. (In Russ.)
14. Shandakova N.N. *Problemy i perspektivy razvitiya strakhovaniya v stroitel'stve na sovremennom etape v Rossii* [Problems and prospects for insurance development in the construction industry at the present stage in Russia]. Available at: <http://elibrary.ru/download/72163064.pdf>. (In Russ.)
15. Shandakova N.N., Tyutyunnikova E.L. [Status and prospects for mortgage lending development in the Russian Federation]. *Nauchnyi potentsial studenchestva – razvitiyu kooperativnoi nauki: mater. Mezhdunarodnoi studencheskoi nauchnoi konferentsii: v 2 ch* [Proc. Int. Sci. Conf. Students' Scientific Potential for the Cooperative Science Development: in 2 parts]. Belgorod, Belgorod University of Cooperation, Economics and Law Publ., 2010, pp. 385–389.
16. Shevtsova N.V., Shandakov A.A. [Mortgage lending at the present stage: a regional aspect]. *Nauka i kooperatsiya: vzglyad molodykh issledovatelei: materialy Mezhdunarodnoi studencheskoi nauchnoi konferentsii: v 3 ch* [Proc. Int. Sci. Conf. Science and Cooperation: Views of Young Researchers: in 3 parts]. Belgorod, Belgorod University of Cooperation, Economics and Law Publ., 2012, pp. 277–286.
17. Shekhovtsov V.V., Shevtsova N.V. Osnovnye tendentsii razvitiya kreditnoi kooperatsii v Belgorodskoi oblasti [Major trends in the credit cooperatives' development in the Belgorod region]. *Finansovye issledovaniya = Financial Research*, 2013, no. 2, pp. 122–131.
18. Shlekene E.V. [Prospects for the Russian banking system development]. *Obrazovanie, nauka i sovremennoe obshchestvo: aktual'nye voprosy ekonomiki i kooperatsii: materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii professorsko-prepodavatel'skogo sostava i aspirantov: v 5 ch* [Proc. Int. Sci. Conf. Education, Science and Modern Society: Topical Issues of Economics and Cooperation: in 5 parts]. Belgorod, Belgorod University of Cooperation, Economics and Law Publ., 2013, pp. 76–85.
19. Eneeva A.V., Dakhova Z.I. [Innovation and financial innovation in the banking sector]. *Aktual'nye problemy innovatsionnogo razvitiya ekonomiki: materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii professorsko-prepodavatel'skogo sostava i aspirantov: v 3 ch* [Proc. Int. Sci. Conf. Current Issues of Innovative Economic Development: in 3 parts]. Belgorod, Belgorod University of Cooperation, Economics and Law Publ., 2014, pp. 301–311.
20. Yanovskii V.V., Sidorov A.S. *Regional'naya investitsionnaya politika: sostoyanie i ee sovershenstvovanie v Belgorodskoi oblasti* [Regional investment policy: its condition and improvement in the Belgorod region]. Available at: <http://elibrary.ru/download/46128213.pdf>. (In Russ.)

---

**Vitalii V. SHEKHOVTSOV**

Belgorod University of Cooperation, Economics and Law, Belgorod, Russian Federation  
zav-kaf-fin@bukep.ru

**Natal'ya V. SHEVTSOVA**

Belgorod University of Cooperation, Economics and Law, Belgorod, Russian Federation  
n.shevtsova1@yandex.ru

**Artem A. SHANDAKOV**

Belgorod University of Cooperation, Economics and Law, Belgorod, Russian Federation  
temka\_92@list.ru