

pISSN 2071-4688
eISSN 2311-8709

Банковская деятельность

АНАЛИЗ ПРИЧИННО-СЛЕДСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ МЕЖДУ ФИНАНСОВЫМИ КРИЗИСАМИ И РЫНКОМ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Лариса Ивановна ЮЗВОВИЧ ^{a,*}, Мария Викторовна ШАРАФИЕВА ^b

^a доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой финансов, денежного обращения и кредита,
Уральский государственный экономический университет,
Екатеринбург, Российская Федерация
yuzvovich@bk.ru
<https://orcid.org/0000-0003-0906-5065>
SPIN-код: 4440-5711

^b аспирантка кафедры финансов, денежного обращения и кредита,
Уральский государственный экономический университет,
Екатеринбург, Российская Федерация
masha.osmaeva@yandex.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: отсутствует

* Ответственный автор

История статьи:

Рег. № 257/2021
Получена 10.05.2021
Получена
в доработанном виде
24.05.2021
Одобрена 07.06.2021
Доступна онлайн
30.08.2021

УДК 336.77.067.22
JEL: E41, E51, G21

Ключевые слова:

ипотечное жилищное
кредитование,
финансовые кризисы,
субсидированная
ипотечная ставка

Аннотация

Предмет. Экономические отношения, возникающие в процессе анализа финансово-экономического состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в период кризисов.

Цели. Проведение исследования в практической концепции финансовых кризисов и рынка ипотечного жилищного кредитования в рамках выявления причинно-следственных связей.
Методология. Применены аналитический и экспертный методы на основе анализа данных ипотечного жилищного кредитования и деятельности АИЖК.

Результаты. Определена сегментированная роль диджитализации банковского сектора в комплексе государственных программ поддержки рынка ипотечного жилищного кредитования. Выявлены причинно-следственные связи между финансовыми кризисами и рынком ипотечного жилищного кредитования на основе факторного анализа.

Выводы. В схеме кризисов 2008 и 2014 гг. государственное банковское регулирование происходило только путем изменения уровня ключевой ставки, что привело к повышению процентных ставок и снижению спроса на ипотечные кредиты. Данный сценарий рождает стагнацию рынка ипотечного жилищного кредитования, а затем очень длительный восстановительный период. В отличие от сценария 2020 г., где произошел активный рост в ипотечном кредитовании на фоне финансового кризиса, причиной послужил внедренный комплекс мер.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2021

Для цитирования: Юзвович Л.И., Шарафиева М.В. Анализ причинно-следственных связей между финансовыми кризисами и рынком ипотечного жилищного кредитования // *Финансы и кредит*. — 2021. — Т. 27, № 8. — С. 1773 — 1789.
<https://doi.org/10.24891/fc.27.8.1773>

Введение

Рынок ипотечного жилищного кредитования, как и все сектора экономики, проходит в настоящее время третий кризисный период за последние 20 лет: мировой финансовый кризис 2008 г., осложненный геополитической ситуацией экономический кризис 2014 г. [1] и, наконец, кризис 2020 г., сложившийся под влиянием пандемии COVID-19. Все три периода с точки зрения влияния макроэкономических показателей имели, с одной стороны, одинаковую структуру и предпосылки для формирования нестабильной ситуации в экономике страны — резкое падение цены на нефть, повышение стоимости доллара США, ослабление курса рубля, увеличение уровня безработицы, снижение покупательской способности. При этом каждый из периодов имел свои отличительные особенности, которые оказали глобальное влияние на ход кризиса и его последствия для ипотечного жилищного рынка — различный уровень инфляции и процентных ставок по ипотеке, способность к оперативной перестройке под сложившиеся условия коммерческих организаций и банковских учреждений, активная государственная поддержка рынка ипотеки. Актуальность исследования обусловлена необходимостью подробно изучить сценарии развития макроэкономических кризисов трех периодов. Результатом исследования будет являться анализ финансово-экономического состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в кризисные периоды, определение схожих и различных черт для последующего определения ключевых факторов, оказавших влияние на развитие негативных или положительных последствий каждого из кризисных периодов.

Вопросы и проблемы развития ипотечного жилищного кредитования рассматриваются многими учеными. К примеру, финансово-экономические отношения между участниками рынка ипотечного жилищного кредитования США по поводу предоставления ипотечных банковских продуктов резидентам и нерезидентам изучаются с позиций комплексного и системного подходов¹ [2, 3]. Проблема существующих методик оценки кредитного риска ипотечных ценных бумаг заключается в принятии за постоянную величину первоначальной стоимости заложенного имущества, рассчитанной на момент оформления кредита. Это приводит к

¹ Долматович И.А., Кешенкова Н.В. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) // *Финансы и кредит*. 2018. Т. 24. № 2. С. 441 — 454

невозможности быстрого реагирования на динамическое изменение рыночной конъюнктуры на рынке недвижимости, что лишает способности применения предмета залога как эффективного способа обеспечения ипотечных ценных бумаг² [4, 5].

На сегодняшний день рефинансирование и секьюритизация ипотечных кредитов — это основные инструменты долгосрочного кредитования в банковском секторе. В связи с этим не вызывает сомнения, что рынок ипотечного жилищного кредитования не может существовать без применения инновационных технологий финансирования [6].

Обстановка на рынке

На текущем этапе важно рассмотреть уровень макроэкономических показателей в каждом из периодов, оказавших непосредственное влияние на сценарий развития на рынке ипотеки (*табл. 1*). В 2008 г. с июля по декабрь баррель «черного золота» подешевел на 69%. В 2014 г. снижение цен происходило более медленно — за шесть месяцев на 42%. А в 2020 г. обвал был резким: нефть подешевела на 63% за три месяца. Как следствие, произошел незамедлительный рост курса валюты. В 2008 г. с июля по декабрь доллар США вырос на 25%, в 2014 г. за аналогичный период курс подскочил на 57%, а в 2020 г. (с января по апрель) — на 17%. Если первоисточники возникновения кризисной ситуации схожи во всех трех периодах, то остальные ключевые макроэкономические показатели кардинально расходятся. В первую очередь это разница в показателях инфляции и уровня ключевой ставки. Так, если в кризисы 2008 и 2014 гг. средняя инфляция составляла 13,28% и 12,9% соответственно, то за период «коронакризиса» 2020 г. мы видим снижение до 4,91%. Поведение ключевой ставки также отличается, в 2008 г. мы наблюдали рост с 10% до 13%, в 2014 г. рекордное повышение — с 10,5% до 17%, при этом 2020 г. нам показывает динамику в сторону снижения с 6,25% до 4,45%. Это говорит о новом подходе и изменении денежно-кредитной политики со стороны Банка России, а также о том, что экономика в целом подошла к кризисной ситуации 2020 г. более подготовленной. Все эти факторы создали комфортную среду для снижения процентных ставок по ипотечным кредитам в 2020 г. до рекордно низких 7,32%, в то время как в 2008 г. средняя ставка составила около 14,9%, а в 2015 г. за январь–октябрь — 13,6%. В результате столь схожего начала кризисного пути мы имеем абсолютно различные итоги по каждому из периодов. Последствия кризиса

² *Потомова С.А.* Роль мониторинга стоимости заложенной недвижимости в процессе секьюритизации ипотечных активов // *Финансы и кредит*. 2020. Т. 26. № 1. С. 155—167.

2008 г. экономика ощущала еще несколько лет, в результате многие кредитные учреждения обанкротились или им пришлось прибегнуть к слиянию, для того чтобы продолжать работать дальше. Так, например, девелопер «Дон-Строй», специализирующийся на строительстве жилья бизнес-класса в Москве, не смог обслуживать долговую нагрузку и перешел под контроль ВТБ за символические 500 руб.³

Практически все кредитные продукты выросли в цене и стали недоступны для большинства граждан, так как платежи были неподъемными. Значительно замедлился рост строительства, по итогам 2008—2009 гг. снижение составило 20%, что в дальнейшем отразилось на планах введения в эксплуатацию жилой недвижимости. Ситуацию усугублял рост инфляции до рекордных 13,28% за последние несколько лет, что сыграло ключевую роль в повсеместной безработице и массовых увольнениях. По данным Росстата, регистрируемая безработица, в сентябре 2008 г. составлявшая порядка 1,2 млн чел., по итогам апреля 2009 г. выросла до 2,3 млн чел. Также все больше зарплата из официальной стала переходить в статус «серой». В результате длительного восстановительного периода, нерешенных задач в банковском секторе и на рынке недвижимости, а также отсутствия эффективной денежно-кредитной политики отголоски кризиса 2008 г. ощущались вплоть до экономического провала в 2014 г. Нефтяной кризис 2014 г. был осложнен внешней политикой и наложением инвестиционных санкций на Россию. Кризис 2014 г. привел к обесцениванию рубля к доллару США на 57%. Резкий рост ключевой ставки до 17%, как следствие, увеличение процентных ставок по ипотеке до неподъемных для граждан (с 22 декабря 2014 г. Сбербанк повысил ставки по ипотеке, максимальная ставка по ипотеке составляла 16%, минимальная — 14,5%). На фоне снижения уровня доходов и высокой закредитованности доля платежей по кредитам населения в доходах достигла рекордных 20%⁴. Все эти факторы стимулировали руководство банков изменить подход к условиям и рассмотрению заявок по ипотеке — увеличен скорринговый балл для прохождения, определен ряд профессий, нежелательных для кредитования (области и сферы с наибольшим числом сокращений и показывающие максимальное снижение объемов в продажах), увеличен первоначальный взнос до 20% от цены, введены обязательные поручители. В результате этого возможность купить недвижимость с помощью ипотеки для многих стала недоступна. Рост доллара США спровоцировал нагнетание негативной обстановки вокруг валютных кредитов, задолженность по которым возросла у граждан в

³ РБК Недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/577d23879a7947a78ce91826>

⁴ Дом.рф. URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/>

несколько раз из-за резкого скачка. По той же причине количество рублевых вкладов значительно сократилось, что способствовало дополнительному ослаблению национальной валюты и падению доверия со стороны граждан к рублю. Для того чтобы сдержать массовую конвертацию в доллары США, Банк России повысил ключевую ставку на 6,5%. В итоге ставки по рублевым вкладам повысились практически вдвое, спровоцировав ажиотаж и очереди в банковских учреждениях на размещение денежных средств под высокий процент. Именно этот фактор стал основоположником программы Банка России по массовой зачистке банковского сектора и тотального сокращения числа кредитных учреждений на рынке, так как многие впоследствии не смогли выполнить свои обязательства по выплате вкладов с начисленными высокими процентами. Программа тотального контроля банковского сектора со стороны регулятора, разработка государственных мер поддержки рынка ипотечного жилищного кредитования послужили основными факторами, оказавшими влияние на поведение рынка ипотечного жилищного кредитования в кризисной ситуации 2020 г.

Отличия кризиса 2020 г.

Авторы исследования предлагают более детально рассмотреть результаты, которые сложились в ипотечном жилищном кредитовании за каждый из кризисных периодов под действием перечисленных макроэкономических показателей (*табл. 2*).

Первое, на что хотелось бы обратить внимание, — очень серьезная просадка по выданным кредитам в 2009 г.: 63% в количестве по отношению к 2008 г. и 77% в объемах ипотечных кредитов (*табл. 2*). Если говорить об аналогичных показателях кризисного 2015 г., динамика в количестве составила –31%, в объемах была равна –34%. В тех же условиях нестабильной макроэкономической ситуации, осложненной пандемией COVID-19, 2020 г. стал рекордным по выдачам и количеству выданных кредитов за всю историю ипотечного кредитования. Общая сумма равнялась 4 295 440 млн руб., что составляет +51% к 2019 г. (*табл. 2*). Столь ощутимая разница в результатах деятельности в весомом секторе экономики говорит о том, что в данном случае стоит обратить внимание на изменение денежно-кредитной политики со стороны государства и внедрение соответствующих мер поддержки рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования.

Международный валютный фонд 27 марта 2020 г. зафиксировал начало мировой рецессии. Спустя две недели организация опубликовала доклад, в

котором кризис был описан как худший спад со времен Великой депрессии. Стоимость нефти упала на 63% (табл. 1). Эксперты МВФ оценили предстоящие потери в триллионах, что составляет около 10% мирового ВВП⁵. Основным двигателем кризисной ситуации 2020 г. стала пандемия COVID-19. Кризис 2020 г. отличается от прошлых по целому ряду параметров, которые повлияли на дальнейший характер развития и последующего восстановления.

1. Сформировалась ситуация управляемого кризиса — осознанное введение государством карантина и понимание правительства последствий карантинных мер для экономики страны в целом.
2. Разработка и внедрение мер государственной поддержки всех секторов экономики.
3. Отсутствие представления о количестве волн пандемии.
4. Оперативная подстройка ведущих компаний под работу в условиях карантинных мер.
5. Отсутствие паники и необдуманных банковских операций со стороны населения.
6. Ускоренный темп развития диджитализации банковского сектора.

Обсуждение

По мнению авторов исследования, параметрами, оказавшими ключевое влияние на положительную динамику на рынке ипотечного жилищного кредитования в период кризиса 2020 г., стали: прогрессивный скачок в диджитализации банковских операций и активная государственная поддержка рынка недвижимости и ипотеки.

Для большей части населения, оказавшейся в условиях нерабочих дней, которые ведут к значительному снижению уровня доходов, основным критерием в работе с финансовыми организациями стала доступность информации, возможность быстрой связи с банком или сотрудником для получения инструкций, разнообразие каналов связи и готовность банков разъяснить ситуацию и помочь клиенту. Процесс перехода на дистанционный формат обслуживания, так называемый процесс цифровизации банковской системы, получил очень мощный толчок из-за

⁵ IamForexTrader.ru. URL: <https://iamforextrader.ru/ekonomicheskij-krizis-2020-prichiny-i-prognozy-dlya-finansovyh-rynkov/>

пандемии. В первую очередь для клиента важна отлаженная работа банковских сервисов:

- 1) колл-центры с отдельными линиями для реструктуризации кредитов и случаев, связанных с получением льгот и субсидий для пострадавших от пандемии;
- 2) работающие сайты с полным набором инструментов, а также наличием информации по изменениям режимов работы отделений, дополнительных телефонов по разным направлениям;
- 3) личные кабинеты и приложения, позволяющие оперативно получить доступ к своим счетам без посещения офиса банка — осуществить перевод, конвертацию, открыть депозит, подать заявку на кредитные продукты, в том числе ипотечные, а также получить необходимую информацию, заказать справки;
- 4) наличие быстрых чатов для общения с сотрудниками на сайте или в приложении;
- 5) рассылки и уведомления, позволяющие клиентам видеть причастность банков и готовность помочь;
- 6) наличие страниц в социальных сетях с публикациями актуальной информации в онлайн-режиме;
- 7) возможность оформления цифровых карт.

Современное развитие ипотечного сегмента в российской банковской практике должно учитывать поступательное движение процессов цифровизации и опираться на формирование цифрового продуктового предложения в ипотеке⁶ [7, 8].

Диджитализация — это в первую очередь оцифровка процессов в банке, что позволяет вывести четкий алгоритм работы с сокращением количества звеньев в цепочке для увеличения продуктивности и эффективности всей системы. В ситуации пандемии банки сконцентрировали свои усилия на создании условий для продолжения функционирования бизнеса для клиентов, как физических лиц, так и юридических, в дистанционном формате. В период пандемии ключевые банки ввели доставку карт на дом, что положительно было оценено клиентами. Также системообразующие

⁶ Анненкова Е.А., Травкина Е.В. Электронная закладная в сфере ипотечного кредитования: преимущества и недостатки применения // *Финансы и кредит*. 2019. Т. 25. № 5. С. 1061 — 1070.

банки участвуют в выдачах кредитов под 0% на выплаты заработных плат сотрудникам предприятий, пострадавших отраслей и предоставляют кредитные каникулы для бизнеса. Для удобства и во избежание очередей в период пандемии процедура реструктуризации кредитов также стала доступна в онлайн-формате. Самые сложные сделки с участием регистрационных органов — это ипотечные кредиты, полный цикл онлайн-проведения сделки возможен уже в нескольких банках. В период пандемии активность цифровых каналов у клиентов банка значительно выросла. Количество сессий в ВТБ-Онлайн за март увеличилось на треть по сравнению с предыдущим месяцем. Сейчас приложением ВТБ-Онлайн пользуются более 60% клиентов банка, доля дистанционных расчетных операций приближается к 100%, более 99% операций по брокерскому бизнесу совершается по онлайн-каналам. Еще до введения самоизоляции до 60% сберегательных продуктов открывалось через Интернет, в апреле доля оформления сберегательных продуктов через дистанционные каналы выросла еще сильнее. При этом в апреле по сравнению с мартом мы отмечаем рост доли онлайн-заявок по ипотеке на 9%, на кредиты наличными — в 1,5 раза, на автокредиты — на 60%⁷.

По данным Банка России, в 2018 г. доля взрослого населения, которая может мгновенно совершить перевод денежных средств с помощью мобильного телефона, выросла с 36 до 55%, а доля банков, которые открывают банковский счет без посещения клиентом офиса, увеличилась с 14 до 22%. Поэтому банки проводят оптимизацию сети подразделений и персонала в целях сокращения издержек. С 2016 г. количество подразделений банков сократилось на 15%, активнее всего банки закрывали операционные кассы вне кассового узла (–87%, их количество уменьшилось с 6,7 тыс. до 0,9 тыс.) и филиалы (–64%, снижение с 1,7 тыс. до 0,6 тыс.). Также в целях сокращения расходов на содержание подразделений банки проводят «облегчение» формата офисов, переформатируя часть филиалов и дополнительных офисов в кредитно-кассовые офисы: количество кредитно-кассовых офисов выросло в 2019 г. на 15%, с 1,9 тыс. до 2,2 тыс. Собранные данные демонстрируют существенный разрыв между крупными и небольшими банками в уровне диджитализации операций: так, в 2019 г. средняя доля онлайн-продаж основных банковских продуктов у топ-100 банков по активам составила 22%, а у банков за пределами топ-100 — только 9%. В 2020 г. крупные банки, имеющие кредитный рейтинг «Эксперт РА», собираются значительно нарастить долю онлайн-продаж (в среднем на

⁷ Бизнес-портал Статус-медиа. URL: <https://status-media.com/>

6 п.п. до 28%), что заметно увеличит разрыв в уровне диджитализации продаж крупных и небольших банков⁸.

Программа государственной поддержки внесла весомый вклад в устойчивость на рынке недвижимости и достижения рекордных показателей по выданным объемам. Это целый набор инструментов и возможностей для населения страны, банков, девелоперов и застройщиков. На текущий момент разработаны и внедрены следующие программы.

Субсидирование ипотечной ставки со стороны государства. В апреле 2020 г. по указу Президента РФ правительство объявило о запуске программы субсидированной ипотеки с господдержкой под 6,5%. Цель данной программы — в первую очередь поддержать строительную отрасль России и дополнительно привлечь в нее порядка 900 млрд руб. в момент падения спроса из-за карантинных мер и падения доходов населения. Программа распространяется только на приобретение объектов недвижимости на первичном рынке у юридических лиц, на весь срок для заемщика фиксируется ставка 6,5%, процент выше для банка компенсирует государство. По состоянию на 8 октября 2020 г. банками по данной программе одобрено около 500 тыс. заявок, заключено 224,4 тыс. кредитных договоров на 630,8 млрд руб. По словам аналитиков «Дом РФ», 90% всех сделок по покупке недвижимости на первичном рынке у юридических лиц приходится на программу государственной поддержки. Данная мера признана эффективной, на текущий момент Минфин России обсуждает продление и увеличение лимитов. Программа делает ипотеку доступной для большей части населения, строительная отрасль развивается и продолжает функционировать, не снижая объемов, банковский ипотечный портфель наращивает объемы, тем самым увеличивая залоговую и ликвидную подушку безопасности. По итогам 2020 г. выдано 345,6 тыс. кредитов на сумму более 1 трлн руб., что составляет более 25% от всего объема выданных кредитов по итогам года.

Представителями академического сообщества выявлены и систематизированы факторы спроса, влияющие на потребительское поведение населения страны относительно предлагаемых банками ипотечных продуктов и программ кредитования, а также разработанный метод оценки выявленных факторов позволяет определить значимость конкретного фактора в принятии решения гражданином при выборе банка в целях приобретения жилья с использованием кредитных средств⁹ [9, 10].

⁸ Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования и деятельность АИЖК. URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/>

Авторы исследования предлагают детально рассмотреть через призму факторного анализа причинно-следственные связи между финансовыми кризисами и рынком ипотечного жилищного кредитования, представленные на *рис. 1*.

На основе факторного анализа выявленные причинно-следственные связи между финансовыми кризисами и рынком ипотечного жилищного кредитования показывают в первую очередь важность своевременной разработки антикризисных мер. В схеме кризисов 2008 и 2014 гг. государственное регулирование банковского кризиса происходило только путем изменения уровня ключевой ставки, что привело к повышению процентных ставок и снижению спроса на ипотечные кредиты, так как основным драйвером ипотечного кредитования до сих пор остаются доступные для граждан процентные ставки. Данный сценарий рождает стагнацию рынка ипотечного жилищного кредитования и впоследствии очень длительный восстановительный период. В отличие от сценария 2020 г., где мы видим активный рост в ипотечном кредитовании на фоне финансового кризиса, причиной послужил внедренный комплекс мер, спровоцировавший рост и сформировавший подушку безопасности для банковского сектора в виде залогового кредитования.

Выводы

В результате сравнительного анализа трех кризисных периодов можно сформировать картину прогресса денежно-кредитной политики Банка России от жестких антикризисных мер 2008 г. и последующего провала девелоперской сети и рынка недвижимости с максимальным падением объемов выдач кредитов до полного смягчения и активного участия государственного регулятора в контроле над банковскими операциями, созданием специальных мер государственной поддержки рынка недвижимости и ипотеки, что привело к рекордным цифрам по выдачам. В итоге складывается четкое понимание значимости государственного участия в ипотечном жилищном секторе экономики. По отдельности каждый из участников рынка — девелоперы, застройщики, агентства недвижимости, банки — не смог бы создать столь устойчивую подушку безопасности для всего сектора и показать динамику +51% относительно прошлого года в условиях кризиса (*табл. 2*). Цифровизация банковского сектора и смежных отраслей также стала ключевым драйвером на рынке ипотечного жилищного кредитования в период кризиса 2020 г., что

⁹ Синякова Е.В. Факторы формирования спроса на ипотечные продукты банка на рынке кредитования физических лиц // *Финансы и кредит*. 2020. Т. 26. № 1. С. 125—141.

позволило исключить вероятность длительной приостановки в проведении сделок и перевести часть операций в дистанционный формат. Прогресс в предоставлении онлайн-услуг банками, застройщиками и агентствами недвижимости оказался для многих заемщиков единственным вариантом покупки жилья в условиях пандемии COVID-19, что помогало поддерживать спрос на плаву и, соответственно, не давать просадку в объемах выдач для банков.

Таблица 1

Статистические данные основных макроэкономических показателей

Table 1

Statistics of the main macroeconomic indicators

Макроэкономический показатель (%)	Данные за период		
	2008—2009	2014—2015	2020
Изменение стоимости нефти	–69%	–42%	–63%
Изменение курса доллара США	+25%	+57%	+17%
Средневзвешенная ипотечная ставка	14,9%	13,6%	7,32%
Динамика ключевой ставки	+3%	+6,5%	–2%
Уровень инфляции	13,28%	12,9%	4,91%

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Таблица 2

Анализ ключевых показателей ипотечного жилищного кредитования

Table 2

Analysis of key indicators of housing mortgage lending

Ключевой показатель	Данные за период					
	2008	2009	2014	2015	2019	2020
Количество кредитов, шт.	332 041	128 004	1 012 064	699 419	1 269 300	1 712 539
Динамика относительно прошлого года, %	—	–63	23	–31	–14	35
Объем кредитов, млн руб.	560 671	142 968	1 753 294	1 157 760	2 847 517	4 295 440
Динамика относительно прошлого года, %	—	–77	30	–34	–5	51
Средняя сумма ипотеки, млн руб.	1,68	1,11	1,73	1,66	2,24	2,5

Источник: Аналитические данные ипотечного кредитования за 2014—2018 гг.

URL: <https://raexpert.ru/researches/banks/>; Сведения о рынке жилищного (Ипотечного жилищного) кредитования в России 2013—2020 гг. URL: <https://cbr.ru/>; Статистика выдач ипотечных кредитов 2009—2019 гг.

URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/

Source: Analytical data of mortgage lending for 2014–2018.

URL: <https://raexpert.ru/researches/banks/>; Information about the housing (residential mortgage) lending market in Russia in 2013–2020. URL: <https://cbr.ru/>; Statistics of mortgage loans issued in 2009–2019. URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/

Список литературы

1. Полюшко Ю.Н., Каримова И.М. Ипотечное кредитование в России // Экономика и социум. 2018. № 2. С. 379—382.
URL: https://a78cf8ac-3ef5-4670-8fcd-a900ec94fdfb.filesusr.com/ugd/b06fdc_51f979f5908d4f5cb15f62db40151488.pdf?index=true
2. Долматович И.А., Кешенкова Н.В. Модели продвижения услуг на рынке ипотечного жилищного кредитования европейских стран // Банковские услуги. 2018. № 7. С. 31—35.
3. Yi-Kai Juan, Nai-Pin Hsing, Yin-Hao Hsu. Applying the Kano Two-Dimensional Model and Quality Function Deployment to Develop Sustainable Planning Strategies for Public Housing in Taiwan. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2019, vol. 34, pp. 265–282.
URL: <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9627-0>
4. Бирюков Е.С. Влияние сделок секьюритизации ипотечных кредитов на показатели российских банков-оригинаторов // Вестник современных исследований. 2019. № 2.5. С. 34—39.
5. Потомова С.А. Современное состояние ипотечного покрытия секьюритизируемых активов в банке ПАО «ВТБ 24» // Актуальные проблемы экономики и права. 2018. Т. 12. № 1. С. 49—64.
URL: <http://dx.doi.org/10.21202/1993-047X.12.2018.1.49-64>
6. Цветкова Т.В. Инновации на российском рынке ипотечного жилищного кредитования // Инновационное развитие. 2018. № 4. С. 128—130.
7. Травкина Е.В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования // Теория и практика общественного развития. 2020. № 5. С. 63—66.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennyye-tendentsii-i-perspektivy-razvitiya-rossiyskogo-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya>
8. Анненкова Е.А. Инновационные тренды развития российских банковских продуктов и услуг // Интеллект. Инновации. Инвестиции. 2019. № 6. С. 18—24. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-trendy-razvitiya-rossiyskih-bankovskih-produktov-i-uslug>
9. Белоусов А.Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья // Актуальные проблемы экономики

и права. 2019. Т. 13. № 1. С. 935—947.

URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-ipotechnogo-kreditovaniya-i-voprosy-metodologii-opredeleniya-dostupnosti-zhilya>

10. *Синякова Е.В., Платонов А.М.* Социально-адресные механизмы обеспечения домашних хозяйств индивидуальным жильем на основе структурирования их потребностей // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. 2018. Т. 17. № 3. С. 423—444.

URL: https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/66428/1/vestnik_2018_3_005_.pdf

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

pISSN 2071-4688
eISSN 2311-8709

Banking

ANALYZING THE CAUSAL RELATIONSHIPS BETWEEN FINANCIAL CRISES AND THE RESIDENTIAL MORTGAGE MARKET

Larisa I. YUZVOVICH ^{a,*},
Mariya V. SHARAFIEVA ^b

^a Ural State University of Economics,
Yekaterinburg, Russian Federation
yuzvovich@bk.ru
<https://orcid.org/0000-0003-0906-5065>

^b Ural State University of Economics,
Yekaterinburg, Russian Federation
masha.osmaeva@yandex.ru
ORCID: not available

* Corresponding author

Article history:

Article No. 257/2021
Received 10 May 2021
Received in revised
form 24 May 2021
Accepted 7 June 2021
Available online
30 August 2021

JEL classification:

E41, E51, G21

Keywords: residential
mortgage, financial
crisis, mortgage
interest rate subsidy

Abstract

Subject. We consider the economic relations, arising in the process of the analysis of the financial and economic state of the housing (mortgage) loan market during crises.

Objectives. The aim is to conduct a study within the practical concept of financial crises and the residential mortgage market, to identify cause-effect relationships.

Methods. We apply analytical and expert methods, based on the analysis of residential mortgage market data and the activities of the Agency for Housing Mortgage Lending.

Results. The study determines the segmented role of digitalization of the banking sector in the system of State programs intended to support the residential mortgage market. We reveal causal relationships between financial crises and the residential mortgage market on the basis of a factor analysis.

Conclusions. During 2008 and 2014, the government regulation of the banking crisis was only through changing the level of the key rate. It resulted in an increase in interest rates and a decrease in demand for mortgage loans, as affordable mortgage interest rates still remain the main driver of mortgage lending for citizens. This scenario gives rise to a stagnation of the residential mortgage lending market and, consequently, a very long recovery period. In contrast to the scenario of 2020, where we see an active growth in mortgage lending against the background of the financial crisis, the reason was the implemented set of measures that triggered the growth and formed a safety cushion for the banking sector in the form of secured lending.

Please cite this article as: Yuzvovich L.I., Sharafieva M.V. Analyzing the Causal Relationships Between Financial Crises and the Residential Mortgage Market. *Finance and Credit*, 2021, vol. 27, iss. 8, pp. 1773–1789.
<https://doi.org/10.24891/fc.27.8.1773>

References

1. Polyushko Yu.N., Karimova I.M. [Mortgage lending in Russia]. *Ekonomika i sotsium*, 2018, no. 2, pp. 379–382. (In Russ.)
URL: https://a78cf8ac-3ef5-4670-8fcd-a900ec94fdfb.filesusr.com/ugd/b06fdc_51f979f5908d4f5cb15f62db40151488.pdf?index=true
2. Dolmatovich I.A., Keshenkova N.V. [Models of mortgage housing crediting in European countries]. *Bankovskie uslugi = Banking Services*, 2018, no. 7, pp. 31–35. (In Russ.)
3. Yi-Kai Juan, Nai-Pin Hsing, Yin-Hao Hsu. Applying the Kano Two-Dimensional Model and Quality Function Deployment to Develop Sustainable Planning Strategies for Public Housing in Taiwan. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2019, vol. 34, pp. 265–282.
URL: <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9627-0>
4. Biryukov E.S. [The impact of mortgage loan securitization transactions on the indicators of Russian mortgage originators]. *Vestnik sovremennykh issledovaniy = Bulletin of Modern Research*, 2019, no. 2.5, pp. 34–39. (In Russ.)
5. Potomova S.A. [Current state of the mortgage pool of securitized assets in PAO VTB24]. *Aktual'nye problemy ekonomiki i prava = Actual Problems of Economics and Law*, 2018, vol. 12, no. 1, pp. 49–64. (In Russ.)
URL: <http://dx.doi.org/10.21202/1993-047X.12.2018.1.49-64>
6. Tsvetkova T.V. [Innovation in the Russian market of mortgage lending crediting]. *Innovatsionnoe razvitie = Innovative Development*, 2018, no. 4, pp. 128–130. (In Russ.)
7. Travkina E.V. [Current trends and prospects of development of the Russian mortgage lending market]. *Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya = Theory and Practice of Social Development*, 2020, no. 5, pp. 63–66.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-tendentsii-i-perspektivy-razvitiya-rossiyskogo-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya> (In Russ.)

8. Annenkova E.A. [Innovative development trends of the Russian banking products and services]. *Intellekt. Innovatsii. Investitsii = Intelligence. Innovations. Investments*, 2019, no. 6, pp. 18–24.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-trendy-razvitiya-rossiyskih-bankovskih-produktov-i-uslug> (In Russ.)
9. Belousov A.L. [Development of mortgage lending and issues of methodology for determining the housing affordability]. *Aktual'nye problemy ekonomiki i prava = Actual Problems of Economics and Law*, 2019, vol. 13, no. 1, pp. 935–947. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-ipotechnogo-kreditovaniya-i-voprosy-metodologii-opredeleniya-dostupnosti-zhilya> (In Russ.)
10. Sinyakova E.V., Platonov A.M. [Social and Address Mechanisms of Providing Households with Individual Housing on the Basis of Structuring Their Requirements]. *Vestnik UrFU. Seriya: Ekonomika i upravlenie = Bulletin of Ural Federal University. Series Economics and Management*, 2018, vol. 17, no. 3, pp. 423–444.
URL: https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/66428/1/vestnik_2018_3_005_.pdf (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.