

ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ В РОССИИ

Евгения Леонидовна ПРОКОПЬЕВА^{а*},
Никита Вадимович СЕРГИЕВИЧ^б

^а доктор экономических наук, доцент, кафедра программного обеспечения, вычислительной техники и автоматизированных систем,
Хакасский государственный университет им. Н.Ф. Катанова (ХГУ им. Н.Ф. Катанова),
Абакан, Российская Федерация
evgenia-prokopjeva@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0002-6818-5780>
SPIN-код: 7406-0367

^б студент, кафедра финансового рынка и финансовых институтов,
Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ» (НГУЭУ),
Новосибирск, Российская Федерация
nik.s2000@vk.com
<https://orcid.org/0000-0002-4997-8195>
SPIN-код: отсутствует

* Ответственный автор

История статьи:

Рег. № 2/2023
Получена 09.01.2023
Получена
в доработанном виде
03.03.2023
Одобрена 17.03.2023
Доступна онлайн
30.05.2023

Специальность 5.2.4

УДК 336.77
JEL: G21

Ключевые слова:

жилищное
кредитование,
ипотечное
кредитование,
кредитный риск,
жилищно-строительный
кооператив, договор
долевого участия

Аннотация

Предмет. Жилищное кредитование в России и особенности его развития.

Цели. Исследовать показатели жилищного кредитования в России и предложить пути повышения его эффективности в современных условиях.

Методология. Использованы общенаучные методы: сравнительный и системный анализ, обобщение статистических данных, алгоритмизация, динамический и структурный анализ.

Результаты. Изучены и обобщены подходы к пониманию и структурированию понятия жилищного кредитования. Определена методология исследования рынка жилищного кредитования. Проведен анализ динамики ипотечного жилищного кредитования и обозначены проблемы его реализации в России: подверженность конъюнктурным изменениям рынка; рост стоимости жилья в связи с увеличением затрат в строительной отрасли; повышение рисков по мере роста показателей долговой нагрузки. Предложены рекомендации по совершенствованию системы жилищного кредитования в стране.

Область применения. Результаты могут быть полезны государственным органам федерального и регионального уровня в целях разработки и реализации финансовой и инвестиционной политики, а также коммерческим банкам и строительным организациям, реализующим программы жилищного кредитования.

Выводы. В нашей стране есть предпосылки для реализации различных моделей и форм жилищного кредитования. Необходим регулярный анализ его развития с использованием адекватной методологии. Кроме того, надо развивать альтернативные способы финансирования жилищного рынка, в том числе долевое участие, жилищно-строительные кооперативы. Жилищное кредитование требует создания гибкой системы государственного регулирования и развития рынка ипотечных ценных бумаг.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2023

Для цитирования: Прокопьева Е.Л., Сергеевич Н.В. Жилищное кредитование: организационно-экономические аспекты реализации в России // *Финансы и кредит*. — 2023. — Т. 29, № 5. — С. 987 — 1011.
<https://doi.org/10.24891/fc.29.5.987>

Введение

Российская экономика в настоящее время столкнулась с серьезными испытаниями — общая ситуация в мире и давление санкционных мер оказывают негативное влияние на финансовый сектор, в частности на банковскую сферу. При этом жилищное кредитование является одним из важнейших сегментов финансового рынка России, выполняя значимую социальную функцию. Однако ипотечный рынок в текущих условиях также подвержен значительным рискам, поэтому исследование его состояния и развития представляется важной общегосударственной задачей.

Актуальность темы исследования состоит в том, что в настоящее время можно наблюдать активный рост цен на жилье, высокие процентные ставки по кредитам. Из-за этих факторов подавляющая часть населения нашей страны не располагает таким количеством доходов, которые были бы достаточны для улучшения жилищных условий и покупки недвижимости. Данную проблему отчасти решает жилищное кредитование, которое позволяет обеспечить граждан доступным и комфортным жильем за счет заемных средств. В настоящее время представлено достаточно много работ, посвященных анализу жилищного кредитования, но сравнение различных видов жилищных кредитов довольно ограничено.

Цель работы — провести исследование показателей жилищного кредитования в России и предложить пути повышения его эффективности в современных условиях.

Объект исследования — жилищное кредитование как один из основных сегментов розничного кредитования.

Предметом исследования является система жилищного кредитования в России и особенности его развития.

Материалы и методы

Вопросы жилищного кредитования исследуют многие ученые на протяжении всего периода развития рыночной экономики России. Теоретические аспекты ипотечного кредитования рассматривают А.А. Волков [1], В.Н. Бердникова, К.М. Габриелян [2]. Направления и инструменты развития и совершенствования системы жилищного кредитования предлагают О.Д. Жилан, Ж.С. Кулижская, М.В. Габриелян [3], Г.Л. Попова, А.И. Дроздова [4]. Различные статистические методы исследования рынка ипотечного жилищного кредитования и тенденции дальнейшего его развития

изложены в работах В.В. Гамукина, О.С. Мирошниченко, А.Н. Тарасовой [5], Д.А. Ляльковой, Ю.А. Рахматуллиной [6], Р.В. Пшеничнова [7]. Отдельные проблемные вопросы современного жилищного кредитования, в том числе особенности его регионального развития рассматривали С.Э. Бекирова, Э.М. Абдулхаирова [8], М.К. Чистякова, Н.В. Алентьева [9], Т.Н. Бугаева, О.В. Харитонов [10]. Факторы развития ипотечного жилищного кредитования выявлены и систематизированы в работах М.А. Гриценко [11], О.В. Савчиной, В.Ю. Товмасын [12], Т.В. Золотаревой, Е.В. Романовой [13], А.В. Гришановой¹. Кроме того, следует отметить работы, посвященные формированию и реализации государственной политики в области ипотеки, а также вопросам регулирования жилищного рынка: В.В. Пагин, Т.Г. Гурнович [14], Н.Г. Вовченко, С.А. Литвинова, О.И. Карепина [15], Н.А. Звягинцева [16], А.А. Волков [17].

В результате сравнения исследований различных ученых отмечено синонимизирование понятий жилищного и ипотечного кредитования. Связано это с тем, что ипотечные кредиты являются преобладающей формой жилищного кредитования.

Однако данные понятия необходимо разделять. Главное отличие заключается в том, что при жилищном кредитовании правом собственности на недвижимость обладает заемщик, при ипотечном жилищном кредитовании собственником недвижимости является банк до момента полного погашения ссуды. Также важным отличием является срок кредитования: по жилищному кредитованию он составляет не более 10 лет, по ипотеке — до 30 лет. В связи с этим размер платежа по ипотеке может быть существенно ниже, но возрастает общая переплата из-за длительного срока кредитования.

Рассмотрим подходы различных авторов к определению жилищного кредитования (табл. 1).

Анализ приведенных определений позволяет сделать вывод о том, что жилищное кредитование — это категория экономических взаимоотношений между кредитором и заемщиком, суть которых заключается в предоставлении ссуды под различные виды обеспечения, в том числе под залог недвижимости, в целях приобретения, строительства (ремонта) жилой недвижимости.

Таким образом, в данных отношениях участвуют две стороны. Заемщик — физическое лицо, заключившее кредитный договор (в ипотечной сделке является залогодержателем), кредитор (залогодатель по обязательству ипотечного кредита, который имеет в данной сделке право получения денежных средств из суммы заложенного имущества в отношении залогодателя) — банк, кредитная организация.

¹ Гришанова А.В., Орлова А.В. Факторы, оказывающие влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования в России // Лучшая студенческая статья: сб. ст. в 4 ч. Ч. 2. Пенза: Наука и Просвещение, 2018. С. 187—191.

Особенности жилищного кредитования

Жилищное кредитование подразделяется на два основных вида:

- ипотечное жилищное кредитование (ИЖК);
- кредиты под залог договора долевого участия (ДДУ).

«Ипотечное жилищное кредитование — это форма ипотечного кредитования, целевым назначением которого является приобретение гражданами жилья. По способу организации кредитных отношений данное кредитование представляет собой разновидность ипотечных кредитов со всеми присущими им элементами: долгосрочный характер, обеспеченность объектами недвижимости, погашение в рассрочку, особая система рефинансирования»². По целевому назначению ИЖК может рассматриваться как элемент розничного банковского бизнеса, так как обслуживает потребности граждан в привлечении заемных средств на приобретение жилья. Его развитие, основные характеристики и риски определяются уровнем доходов населения, стандартами жизни, социальной стабильностью, в то время как ипотечные кредиты, обеспеченные залогом коммерческой недвижимости, в большей степени зависят от кредитоспособности и рентабельности предприятий-получателей.

«Сейчас в стране действуют около десяти разных ипотечных программ, как показывает практика чаще всего в их основе лежит бюджетное финансирование (так называемые псевдоипотечные программы)»³. В каждом регионе РФ утвержден комплекс законодательных актов, обеспечивающих исполнение подготовленных ими проектов жилищного кредитования. К наиболее популярным программам, действующим в регионах России, относятся:

- аренда недвижимости с последующим выкупом;
- создание фондов с применением бюджетных средств, которые занимаются строительством и продажей в рассрочку;
- поддержка местными властями ипотечных агентств, что обеспечивает падение процентных ставок, но укрепляет развитие рыночной системы рефинансирования кредитов;
- обеспечение ипотечными компаниями жилья (его строительство) для будущих заемщиков, объединение строительства и продажи жилья посредством ИЖК.

Кредиты на приобретение квартиры на вторичном рынке в настоящее время наиболее распространены по сравнению с ипотекой строящегося дома. Это

² Банковское дело: розничный бизнес: учеб. пособ. / под ред. Г.Н. Белоглазовой и Л.П. Кроливецкой. М.: КноРус, 2010. С. 213.

³ Там же. С. 214.

обусловлено тем, что жилье готово к использованию. По этой же причине данная сделка является наименее рискованной для банка.

Кредиты на покупку квартиры на первичном рынке выдаются как в рамках двусторонних программ банка и застройщика, так и независимыми банками, не участвующими в совместных программах. Сейчас наиболее распространенным является первый вариант, поскольку для первичного рынка характерна модель взаимодействия застройщиков с банками. Строительные компании обычно имеют подобные договоры с 10 и более банками.

Рассмотрим особенности второй формы жилищного кредитования — договор долевого участия.

Согласно ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договором долевого участия является сделка между одной стороной (застройщиком), которая обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости⁴.

Таким образом, ДДУ — договор между застройщиком и дольщиком, на основании которого первый берет на себя обязанность достроить недвижимость в указанные договором сроки и передать объект долевого строительства будущему владельцу. Такой договор имеет значительные риски, потому что застройщик не дает гарантий завершения постройки недвижимости в срок. Чтобы избежать этих рисков, используются эскроу-счета. В данной схеме участвуют следующие стороны: дольщик, застройщик и банк, выполняющий функцию хранения денег дольщика на специальном счете и занимающийся выдачей кредита строительной компании, пока дом не будет введен в эксплуатацию.

Стоимость квартиры в строящемся здании обычно существенно меньше стоимости аналогичной квартиры в готовой новостройке либо на вторичном рынке. Фактически при данном виде договора участник ДДУ сохраняет свои средства в обмен на ожидание получения жилья. В то же время чем раньше дольщик начинает вкладывать средства в покупку объекта недвижимости в строящемся здании, тем больше величина экономии.

⁴ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

«При данном договоре имеется возможность оплатить недвижимость в рассрочку, что редко встречается при приобретении готового жилья. Применение данного способа позволяет избежать кредитования и займов, а также процентов по ним»⁵.

Кроме договора долевого участия для покупки недвижимости на первичном рынке применяют обычное соглашение купли-продажи и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Договор купли-продажи применяется в том случае, когда дом уже построен и сдан в эксплуатацию — в квартиру можно сразу заехать, оформить право собственности и зарегистрироваться. Договор ЖСК схож с ДДУ, но отличие в том, что объединение представляет собой группу людей, имеющих целью постройку дома. Конкретных временных рамок при строительстве объекта или санкций за их увеличение в этом случае не предусмотрено.

Стоит отметить, что кредит под залог ДДУ в строительстве — это не ипотечное жилищное кредитование, так как в данном случае объекта недвижимости еще не существует. Если разобраться, по договору долевого участия дольщик получает ряд прав требования, а не резервирует свое жилое помещение на будущее. ДДУ предоставляет владельцу возможность передавать право требования либо оформлять его в качестве залога.

По кредиту в залог переходят права требования участника долевого строительства, а не сам объект недвижимости при ипотеке — это основное отличие двух видов кредитования. Так как права требования менее ликвидны по сравнению с готовым жильем, процент по кредиту обычно выше, чем при ипотеке.

Подобное кредитование имеет ряд особенностей:

- залог в виде права требования по ДДУ считается ликвидным при условии регистрации договора в Росреестре;
- дольщик передает банку право требования объекта с застройщика после завершения строительства. Это значит, что после сдачи объекта в эксплуатацию и вплоть до полного погашения ипотечного займа жилье будет в обременении — любой договор с залоговым жильем владелец обязуется согласовывать с банком.

Если дольщик оплатил участие в долевым проекте за свой счет, то он может получить кредит под залог строящегося жилья. Жилья как такового еще нет, но дольщик намеревается подать заявку на кредит под залог ДДУ — предоставить банку право требования будущей жилплощади в качестве залога.

Для эффективной реализации различных моделей и форм жилищного кредитования необходим регулярный анализ развития жилищного кредитования с использованием адекватной методологии.

⁵ Лихачев А.А. Кредит под залог договора долевого участия // Хелп Консалтинг.
URL: <https://h-cons.ru/drugoe/kredit-pod-zalog-ddu>

Жилищное (ипотечное) кредитование подвержено влиянию многочисленных социально-экономических и финансовых факторов, что обуславливает наличие многообразия методов и подходов к анализу показателей данного сегмента кредитования.

В качестве основных в работе было изучено несколько исследований разных авторов, посвященных анализу и моделированию показателей жилищного кредитования. Сравнительная характеристика вопросов, исследуемых учеными, представлена в *табл. 2*.

Для формирования подхода к оценке жилищного кредитования первоочередной задачей является выявление факторов, влияющих на его динамику в краткосрочной и долгосрочной перспективах. Например, в научной работе Д.А. Ляльковой и Ю.А. Рахматуллиной [6] проводится анализ изменения средневзвешенной ипотечной ставки. Данный показатель имеет прямую взаимосвязь с объемом выданных жилищных кредитов. В ходе исследования авторами было установлено, что за рассматриваемый период (2016—2020 гг.) выявлена тенденция роста количественных показателей жилищного кредитования, что проявляется в следующих тенденциях:

- при уменьшении средневзвешенной процентной ставки (с 12,5 до 7,5%) прослеживается увеличение объема и количества выданных ипотечных кредитов. Так, в 2016 г. выдано 856 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1 473 млрд руб., а в 2020 г. выдано 1 713 тыс. кредитов на сумму 4 296 млрд руб.⁶;
- отмечается увеличение среднего размера предоставленных кредитов с 1,72 млн руб. в 2016 г. до 2,47 млн руб. в 2020 г. Данный фактор указывает на то, что при изменении процентной ставки граждане более охотно берут крупные займы, проявляя доверие к долгосрочным кредитным продуктам.

Анализ уровня средневзвешенной процентной ставки позволяет установить взаимосвязь данного показателя с общим объемом выданных кредитов и средним размером выданных кредитов. Однако средневзвешенная процентная ставка не является объективным индикатором, характеризующим ситуацию на рынке жилищного кредитования.

Ученые О.В. Савчина и В.Ю. Товмасын [12] рассмотрели зависимость изменения средней цены 1 м² общей площади квартир на рынке жилья и спроса населения на жилищное кредитование. Согласно их исследованию в 2019 г. наблюдалось снижение спроса на жилищные кредиты, основной причиной которого стал рост цен на жилую недвижимость как на первичном, так и на вторичном рынках. Когда в 2020 г. произошло снижение процентных ставок, несмотря на ухудшение социально-экономической ситуации в стране, многие граждане оформляли кредит,

⁶ Банк России. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

опасаясь еще большего роста цен и повышения процентных ставок. Наиболее полная методика анализа жилищного кредитования представлена в исследовании О.Д. Жилан, Ж.С. Кулижской и М.В. Габриелян [3].

В результате обобщения существующих научных исследований авторами выявлены важнейшие факторы развития жилищного (ипотечного) кредитования, представленные на *рис. 1*.

Анализ рынка жилищного (ипотечного) кредитования включает последовательность этапов, алгоритм которых схематически изображен на *рис. 2*.

Первый этап заключается в сборе информационной основы для анализа показателей жилищного кредитования. Базой для проведения исследования являются статистические данные Банка России. В качестве наиболее важных показателей, характеризующих жилищное кредитование, были выбраны следующие:

- количество выданных жилищных (ипотечных) кредитов;
- количество вновь выданных жилищных (ипотечных) кредитов;
- различные индексы по жилищным (ипотечным) кредитам;
- ключевая ставка Банка России;
- средние ставки по депозитам физических лиц;
- задолженность по ипотечным кредитам и реально располагаемые доходы населения;
- цены на рынке жилой недвижимости.

На втором этапе необходимо сопоставить выбранные показатели и определить значимые, необходимые в рамках исследования, в том числе с помощью группировки данных по изучаемым признакам.

На третьем этапе нужно проанализировать данные с помощью методов статистики. А именно будут применяться: анализ природы данных и анализ связей.

На четвертом этапе необходимо интерпретировать результаты анализа, визуализировать их, сделать выводы и предложить пути развития жилищного кредитования.

Результаты исследования

Рынок жилищного (ипотечного) кредитования является на протяжении последнего времени очень гибким и динамичным, поскольку развивается в условиях периодических экономических и геополитических кризисов.

На *рис. 3* представлена динамика объемов задолженности по ИЖК в сопоставлении с динамикой объемов задолженности по потребительскому кредитованию.

Рынок кредитования физических лиц за указанный период претерпел два крупных спада — в 2015–2016 гг. и в 2020 г. Каждый из них привел к ухудшению социально-экономических условий, но причины спада были различными. В 2015 г. это было введение санкционных ограничений со стороны Запада, снижение цен на газ и нефть, что привело к ослаблению национальной валюты России по отношению к ключевым мировым валютам. По данной причине Банку России пришлось повысить ключевую ставку с 10,5% до 17%, что оказало влияние на процентные ставки по кредитам и привело к снижению спроса на кредиты со стороны населения.

Причиной спада ИЖК в 2020 г. являются последствия пандемии COVID-19, которая привела к сокращению доходов населения и потребительской активности. Несмотря на это, изменения ИЖК и потребительского кредитования противоположны друг другу: если ИЖК показывает рост, то потребительское кредитование — спад. Таким образом, негативные экономические условия отразились на жилищном кредитовании в наименьшей степени.

Изменение условий по жилищному (ипотечному) кредитованию можно оценить с помощью индексов, рассчитываемых Банком России. Отсюда следующий показатель, характеризующий ситуацию на рынке, — прирост индексов условий банковского ипотечного жилищного кредитования граждан к предыдущему кварталу (*рис. 4*).

В соответствии с используемой методологией увеличение индексов означает ужесточение условий кредитования, снижение, напротив, — их смягчение. На основе *рис. 4* можно сделать следующие выводы:

- из всех условий выдачи жилищного кредитования наибольшее влияние на динамику кредитования оказывает процентная ставка по кредиту (серая линия на рисунке);
- сопоставление данных *рис. 3* и *4* позволяет сделать вывод о том, что падение темпов прироста по ипотечным кредитам в периоды 2015–2016 гг. и в 2020 г., а также во второй половине 2021 г. совпадает с ужесточением условий кредитования и с увеличением процентных ставок;
- постоянное ужесточение условий ИЖК, которое наблюдается с I кв. 2021 г. по I кв. 2022 г., объясняет тенденцию падения динамики выдачи новых жилищных кредитов в этот же период.

Изменение ключевой ставки прямо влияет на ставки банков по депозитам, для которых ключевая ставка является «потолком» (*рис. 5*).

Средства на депозитах в банковском секторе составляют более 75% совокупной ресурсной базы. Поэтому ставка по депозитам имеет прямую взаимосвязь со средней стоимостью привлеченных кредитными организациями ресурсов. Данная стоимость формирует процентную ставку по кредитам за счет процентной маржи и надбавки за риск кредитования. Вследствие этого наблюдаются изменения процентной ставки и по кредитам для физических лиц.

Ставки по депозитам в пиковый период жилищного кредитования были минимальными (3-4% годовых), в результате чего денежные средства население приоритетно инвестировало в недвижимость.

Основным инструментом денежно-кредитной политики Банка России является ключевая процентная ставка. Она напрямую зависит от уровня инфляции в стране, а также выступает способом ее регулирования. К примеру, с 2017 по 2019 г. уровень инфляции изменялся скачкообразно, показывая снижение, а затем увеличение целевого уровня. В условиях нынешней социально-экономической нестабильности уровень инфляции достиг 17,8%. Можно отметить несколько выделяющихся событий в изменении ключевой ставки:

- значительное увеличение ставки и рост инфляции в период с конца 2020 г. по весну 2021 г. связано с неденежными факторами, а именно, с экономическими последствиями коронавирусной пандемии;
- рекордный рост ключевой ставки произошел весной 2022 г., всего за сутки она была увеличена до 20%. Причиной этого стало начало специальной военной операции (СВО), закрытие границ и девальвация рубля.

Все это создает предпосылки для изменения ставок по жилищному кредитованию. Наряду с уровнем ставок фактором, оказывающим влияние на доступность ипотечных кредитов, является динамика доходов населения. Взаимосвязь динамики доходов населения и объемов ипотечного кредитования приведена на *рис. 6*.

Рост доходов населения имеет прямую линейную взаимосвязь с динамикой прироста задолженности по жилищному кредитованию. Активный рост реальных располагаемых доходов населения наблюдается в период с 2020 по 2021 г. В 2021 г. наблюдается снижение реальных доходов населения, что связано с началом СВО и наложенными санкционными ограничениями со стороны Запада.

Помимо анализа показателей жилищного кредитования, необходимо сопоставить жилищные кредиты, ипотечные жилищные кредиты и кредиты под залог ДДУ, чтобы выяснить, какая форма кредитования более популярна у населения (*рис. 7*).

Показатели ЖК и ИЖК имеют минимальное отличие, так как они практически идентичны по суммам. С 2016 г. показатели всех видов жилищных кредитов возрастали, только в 2019 г. наблюдался спад, что связано с ограничениями из-за

COVID-19. Рост объемов кредитования в 2021 г. связан с рекордно низкой ключевой процентной ставкой в 4%, а также расширением программ льготной ипотеки. Спад кредитования в 2022 г. связан с экономической и политической нестабильностью — кредитные организации неохотно выдают кредиты, поскольку у банков возрастают риски.

Рассматривая объемы выданных ИЖК, мы можем сделать вывод о том, что ИЖК под ДДУ является самым непопулярным видом кредитования — его объем и количество почти в три раза меньше показателей как по ЖК, так и по ИЖК (*рис. 8*). Несмотря на спад объемов предоставленных кредитов в 2019 г. по сравнению с 2018 г., их объем снизился незначительно. Аналогичную ситуацию можно заметить и в 2022 г. по сравнению с 2020 г. Такая ситуация связана с ростом цен на жилье.

Что касается суммы задолженности по кредитам, необходимо отметить, что почти в каждом периоде она возрастает примерно в 1,45 раза, только в 2021 г. данный показатель был существенно выше (*рис. 9*).

Такая динамика связана со следующими факторами:

- влияние COVID-19, а именно возросли риски потери работы населением и, соответственно, увеличились кредитные риски у банков;
- развитие программ льготной ипотеки, при которой граждане активно стали пользоваться данной возможностью, не рассчитывая свои силы. Это привело к росту как количества предоставленных кредитов, так и суммы задолженности.

Заключение

Основная цель жилищного кредитования заключается в улучшении качества жизни населения и повышении доступности жилья путем предоставления заемных средств.

В работе проанализирована динамика основных показателей ипотечного жилищного кредитования в период с 2019 г. по первую половину 2022 г. По таким показателям, как количество и объем выданных кредитов, а также уровень задолженности по ним пиковые значения были зарегистрированы в 2021 г. Это отчасти объясняется благоприятными условиями для кредитования: низкими процентными ставками и высоким уровнем государственной поддержки. Кроме того, было выявлено, что на протяжении всего этого времени (кроме второй половины 2020 г.) наблюдалась тенденция увеличения среднего размера выданного ипотечного кредита.

Обнаружены основные проблемы жилищного (ипотечного) кредитования в РФ, а именно: замедление роста, а затем и падение жилищного кредитования с середины 2021 г.; ограниченная доступность ипотечных кредитов для значительного числа

россиян; повышение рисков ипотечного жилищного кредитования по мере роста показателей долговой нагрузки.

Опыт развивающихся и развитых стран показывает, что без активной поддержки со стороны государства система жилищного кредитования не имеет возможности функционировать с полной отдачей.

Актуальными направлениями развития системы жилищного кредитования являются:

- совершенствование нормативно-правовой базы в части детализации новых для России моделей жилищного кредитования, развития сберегательно-жилищных моделей, актуализации государственных программ в условиях трансформации экономики;
- повышение доступности жилья для массового потребителя за счет разработки банками совместно с заинтересованными органами власти гибких условий, а именно: снижения процентных ставок и первоначального взноса, предоставления возможности выбора схемы погашения или увеличения ежемесячного платежа при появлении финансовых возможностей у заемщика;
- формирование вторичного рынка ипотечных ценных бумаг за счет расширения региональных сегментов в контексте реализуемой государством политики формирования «длинных денег» и привлечения граждан к долгосрочному инвестированию в ценные бумаги. Здесь необходима организационная поддержка и сопровождение как эмитентов, так и инвесторов;
- строительство жилья с учетом специфики спроса на локальных рынках. Есть регионы, где востребовано жилье малой площади экономического класса, есть регионы и городские районы, где в улучшении жилищных условий нуждаются семьи с детьми. Исходя из этого, участникам жилищного рынка следует определять оптимальную площадь жилья;
- регулирование роста цен на жилье, в частности, контроль ценообразования на строительном рынке и рынке материалов со стороны государства.

Таблица 1**Подходы к определению понятия «жилищное кредитование»****Table 1****Approaches to the definition of the concept of Housing Lending**

Автор	Определение
Г.Н. Белоглазова	Долгосрочные кредиты на приобретение, строительство, на участие в долевом строительстве, реконструкцию и ремонт жилой недвижимости*
О.Д. Жилан	Предоставление банком (кредитной организацией) или некредитной финансовой организацией кредита или займа физическому лицу (гражданину) на длительный срок в целях приобретения или строительства жилья под залог приобретаемого жилья или имеющегося в собственности иного объекта недвижимости в качестве обеспечения обязательства [3]
Г.Л. Попова	Кредит или заем, предоставляемый на срок три года и более банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (не кредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства [4]
М.П. Логинов	Рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения юридически или коммерчески нецелесообразны, позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов [2]
Л.П. Кроливецкая	Целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, который может успешно функционировать только при наличии развитой ипотечной системы*

* Банковское дело: розничный бизнес: учеб. пособ. / под ред. Г.Н. Белоглазовой и Л.П. Кроливецкой. М.: КноРус, 2010. С. 214.

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Таблица 2**Сравнительный анализ методов оценки жилищного кредитования****Table 2****A comparative analysis of methods for assessing housing loans**

Полнота метода	Подходы авторов исследований к анализу показателей		
	Д.А. Лялькова, Ю.А. Рахматуллина [6]	О.В. Савчина, В.Ю. Товмасын [12]	О.Д. Жилан, Ж.С. Кулижская, М.В. Габриелян [3]
Анализ темпа прироста ипотечного жилищного и потребительского кредитования населения	+	–	+
Анализ темпа прироста вновь выданных ипотечных жилищных кредитов	–	+	+
Анализ индексов условий банковского ипотечного жилищного кредитования граждан	+	+	+
Анализ задолженности по ипотечным кредитам	+	–	+

Источник: авторская разработка

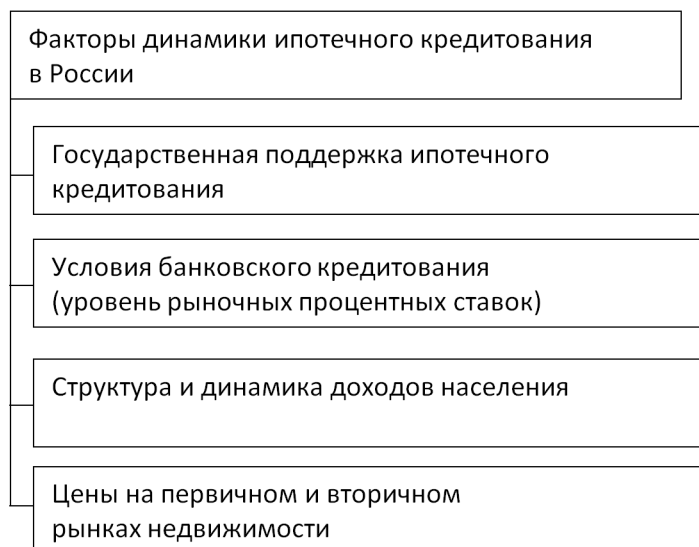
Source: Authoring

Рисунок 1

Основные факторы, определявшие ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования в России

Figure 1

The main factors that determined the situation in the market of housing mortgage lending in Russia



Источник: авторская разработка

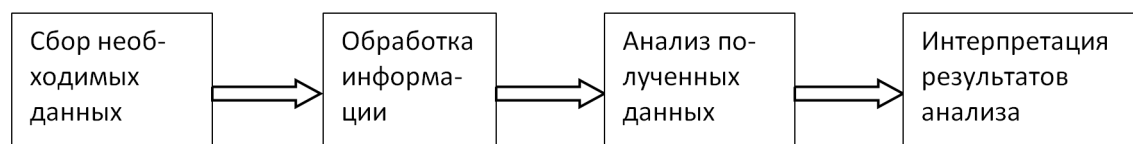
Source: Authoring

Рисунок 2

Схема этапов исследования по анализу жилищного кредитования

Figure 2

Housing loans analysis study phases: A flow chart



Источник: авторская разработка

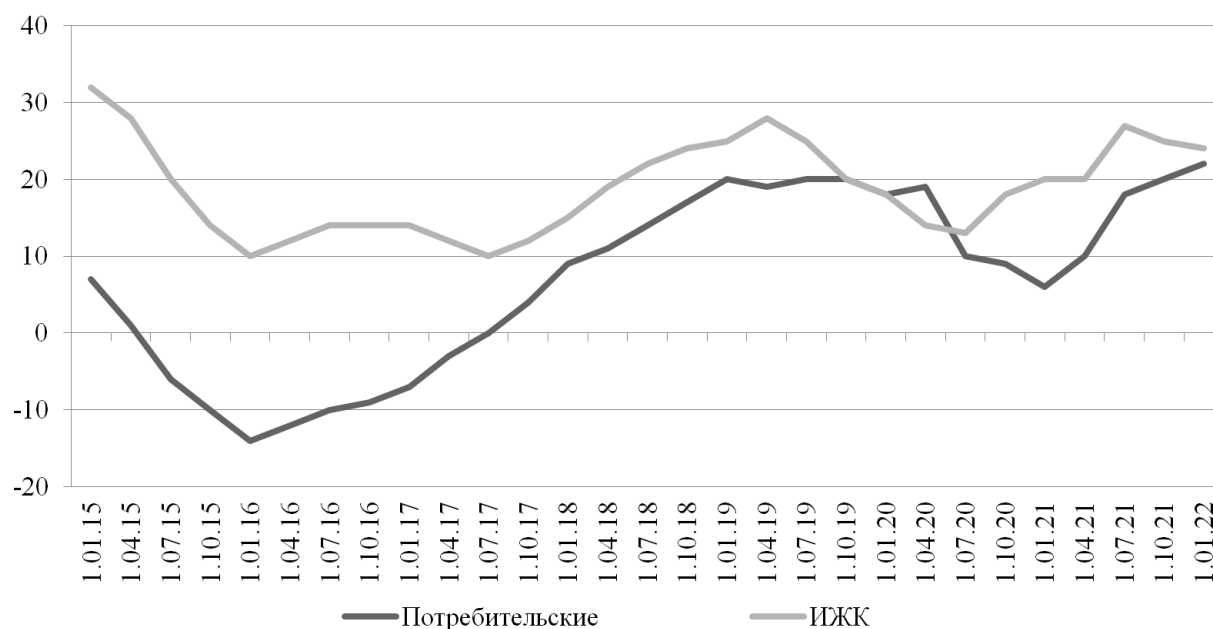
Source: Authoring

Рисунок 3

Годовые темпы прироста ипотечного жилищного кредитования и потребительского кредитования в Российской Федерации, %

Figure 3

Annual growth rates of mortgage housing lending and consumer lending in the Russian Federation, percent



Источник: авторская разработка по данным Банка России.

URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/

Source: Authoring, based on the Bank of Russia data.

URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/

Рисунок 4

Динамика индексов условий ипотечного жилищного кредитования к предыдущему кварталу, %

Figure 4

Changes in the indices of housing mortgage lending conditions compared to the previous quarter, percent



Источник: авторская разработка по данным: Условия банковского кредитования // Банк России

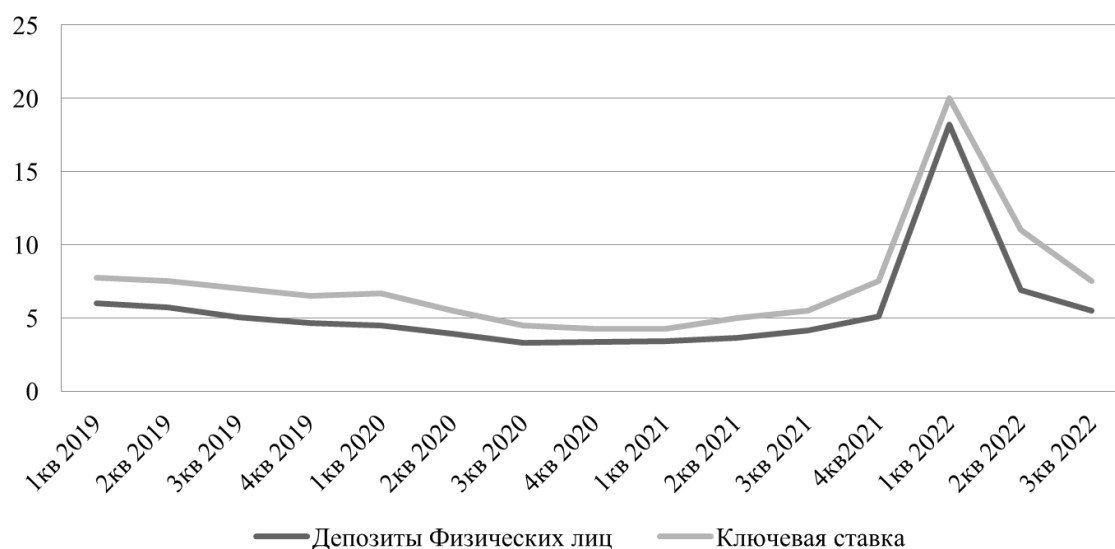
Source: Authoring, based on Bank Lending Tightness. Bank of Russia

Рисунок 5

Ключевая ставка Банка России и средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц со сроком до 1 года, %

Figure 5

The Bank of Russia's key interest rate and weighted average interest rates on retail deposits with a maturity of up to one year, percent



Источник: авторская разработка по данным: Условия банковского кредитования // Банк России

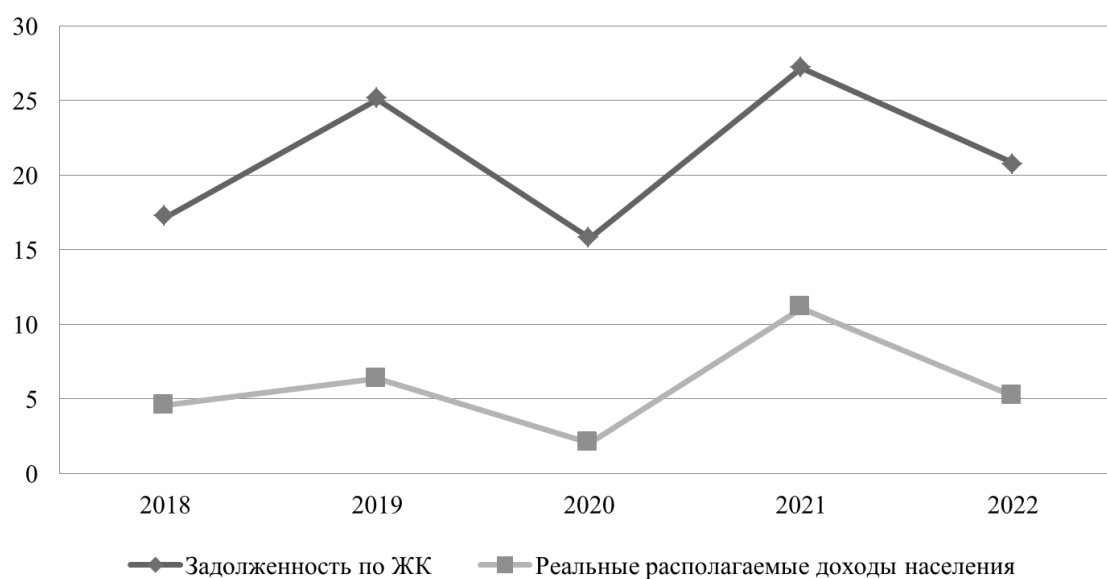
Source: Authoring, based on Bank Lending Tightness. Bank of Russia

Рисунок 6

Темп прироста задолженности по ипотечным кредитам и изменение реальных располагаемых доходов, %

Figure 6

The growth rate of mortgage debt and changes in real disposable income, percent point



Источник: авторская разработка по данным Банка России.

URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/

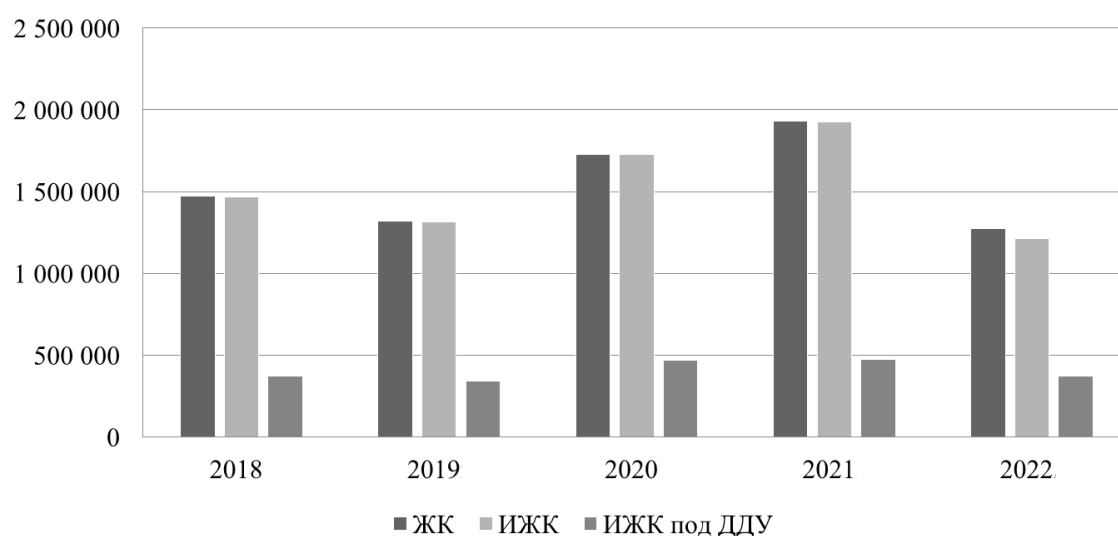
Source: Authoring, based on the Bank of Russia data. URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/

Рисунок 7

Количество предоставленных кредитов в России, ед.

Figure 7

Loans granted production in Russia



Источник: авторская разработка по данным Банка России.

URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Source: Authoring, based on the Bank of Russia data.

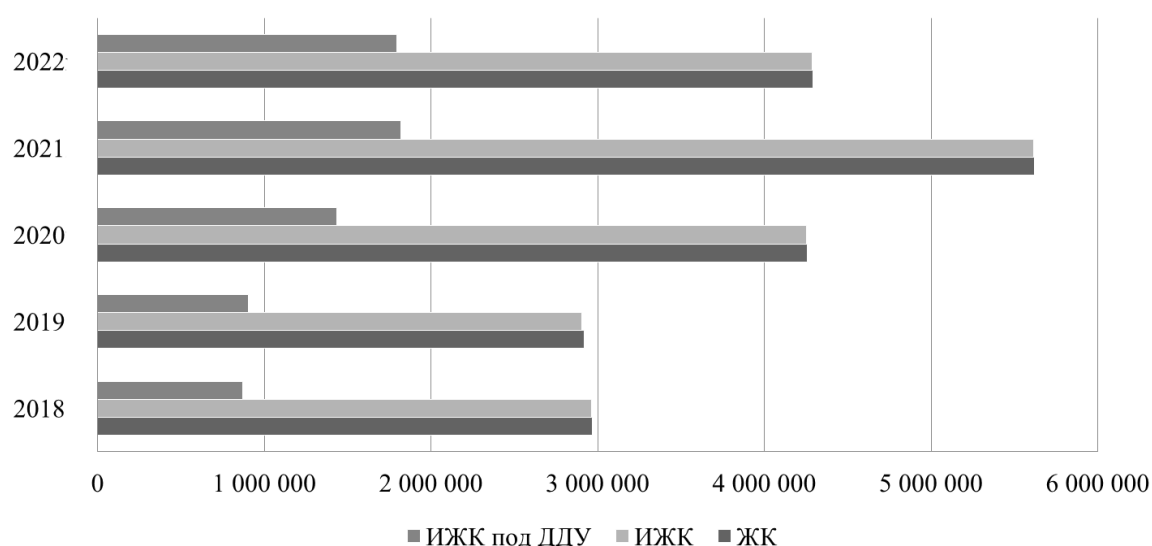
URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Рисунок 8

Объем предоставленных кредитов в России за год, млн руб.

Figure 8

The volume of loans granted in Russia for the year, million RUB

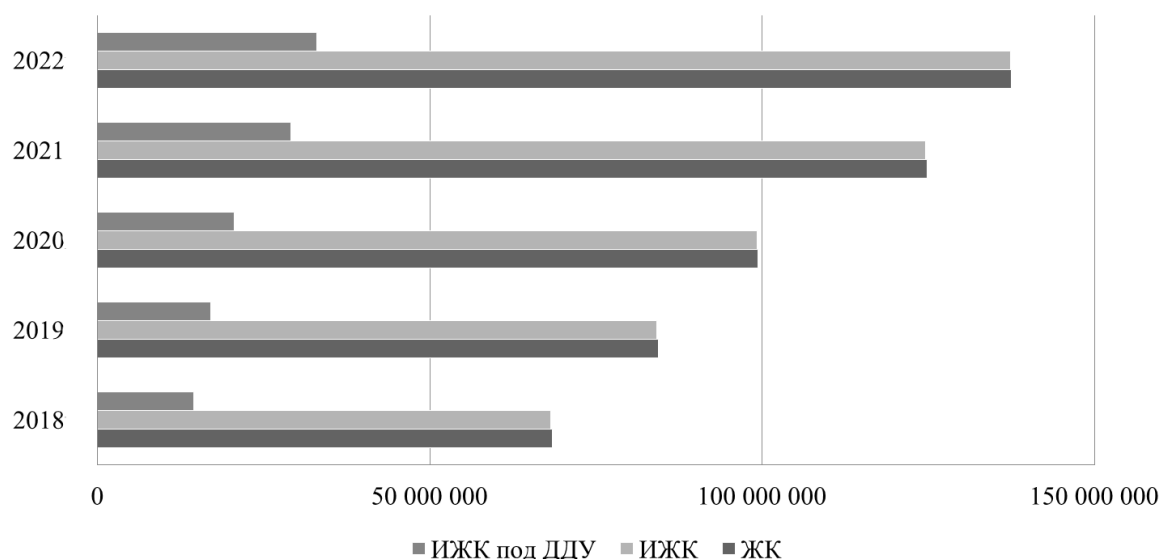


Источник: авторская разработка по данным Банка России.

URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Source: Authoring, based on the Bank of Russia data.

URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/

Рисунок 9**Задолженность по предоставленным кредитам в России, млн руб.****Figure 9****Indebtedness on loans granted in Russia, million RUB***Источник:* авторская разработка по данным Банка России.URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/*Source:* Authoring, based on the Bank of Russia data.URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/**Список литературы**

1. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. 2020. № 3. С. 324—334.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-suschnost-funktsii-i-klassifikatsiya>
2. Бердникова В.Н., Габриелян К.М. Жилищное ипотечное кредитование в России: накопленный опыт и современные вызовы // Beneficium. 2022. № 3. С. 41—48.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilischnoe-ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-nakoplennyy-opyt-i-sovremennyye-vyzovy>
3. Жилан О.Д., Кулижская Ж.С., Габриелян М.В. К вопросу о развитии ипотечного жилищного кредитования в РФ // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 3.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-razvitii-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rf>
4. Попова Г.Л., Дроздова А.И. Анализ развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России // Вопросы современной науки и практики. Университет им. В.И. Вернадского. 2022. № 2. С. 85—93.

5. *Гамукин В.В., Мирошниченко О.С., Тарасова А.Н.* Моделирование влияния доходов населения на банковское ипотечное жилищное кредитование в контексте устойчивости банковского сектора // *Известия Дальневосточного федерального университета. Экономика и управление*. 2021. № 3. С. 68—78.
URL: <https://doi.org/10.24866/2311-2271/2021-3/68-78>
6. *Лялькова Д.А., Рахматуллина Ю.А.* Оценка текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // *Сибирская финансовая школа*. 2022. № 1. С. 109—113.
URL: <https://doi.org/10.34020/1993-4386--2022-1-109-113>
7. *Пшеничников Р.В., Бурков А.В.* Статистический анализ объема и структуры рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // *Инновационные технологии управления и права*. 2019. № 1. С. 4—9.
8. *Бекирова С.Э., Абдулхаирова Э.М.* Особенности ипотечного кредитования в Российской Федерации в региональном разрезе // *Научный вестник: финансы, банки, инвестиции*. 2021. № 1. С. 56—66.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-ipotechnogo-kreditovaniya-rossiyskoy-federatsii-v-regionalnom-razreze>
9. *Чистякова М.К., Алентьева Н.В.* Проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования региона // *Вестник сельского развития и социальной политики*. 2019. № 3. С. 16—21. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problems-i-perspektivy-razvitiya-ipotechnogo-zhilishnogo-kreditovaniya-regiona>
10. *Бугаева Т.Н., Харитонова О.В.* Региональные особенности и тенденции ипотечного кредитования // *Научный вестник: финансы, банки, инвестиции*. 2021. № 2. С. 55—64. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/regionalnye-osobennosti-i-tendentsii-ipotechnogo-kreditovaniya>
11. *Гриценко М.А., Дроздова А.В.* Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса // *Экономика и бизнес: теория и практика*. 2020. № 5-2. С. 25—30.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-tekushee-sostoyanie-i-perspektivy-razvitiya-v-usloviyah-epidemii-koronavirusa>
12. *Савчина О.В., Товмасын В.Ю.* Рынок ипотечного жилищного кредитования России в условиях экономических санкций и коронакризиса // *Вестник МГПУ. Серия: Экономика*. 2022. № 2. С. 66—82.
URL: <https://doi.org/10.25688/2312-6647.2022.32.2.07>
13. *Золотарева Т.В., Романова Е.В.* Статистический анализ факторов ипотечного жилищного кредитования на Дальнем Востоке // *Вестник СВФУ*

им. М.К. Аммосова. Серия: Экономика. Социология. Культурология. 2019. № 4. С. 19—25. URL: <https://www.escsvfu.ru/jour/article/view/21/0>

14. *Пагин В.В., Гурнович Т.Г.* Анализ состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России после введения ограничительных мер для бизнеса // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 11-1. С. 166—169.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostoyaniya-rynka-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii-posle-vvedeniya-ogranichitelnyh-mer-dlya-biznesa>
15. *Вовченко Н.Г., Литвинова С.А., Карепина О.И.* Риски ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в современных условиях // Финансовые исследования. 2021. № 3. С. 45—55. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/riski-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoy-federatsii-v-sovremennyh-usloviyah-1>
16. *Звягинцева Н.А.* Современные грани антикризисного регулирования денежно-кредитной сферы и финансового рынка // Известия Байкальского государственного университета. 2021. Т. 31. № 1. С. 16—24.
URL: [https://doi.org/10.17150/2500-2759.2021.31\(1\).16-24](https://doi.org/10.17150/2500-2759.2021.31(1).16-24)
17. *Волков А.А.* Современные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ // Экономический журнал. 2020. № 1. С. 49—60.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-rynka-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rf>

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.

HOUSING LENDING: BUSINESS ASPECTS OF IMPLEMENTATION IN RUSSIA

Evgeniya L. PROKOP'EVA ^{a,*},
Nikita V. SERGIEVICH ^b

^a Katanov Khakass State University (KhSU),
Abakan, Republic of Khakassia, Russian Federation
evgenia-prokopjeva@yandex.ru
<https://orcid.org/0000-0002-6818-5780>

^b Novosibirsk State University of Economics and Management (NSUEM),
Novosibirsk, Russian Federation
nik.s2000@vk.com
<https://orcid.org/0000-0002-4997-8195>

* Corresponding author

Article history:

Article No. 2/2023
Received 9 January 2023
Received in revised form
3 March 2023
Accepted 17 March 2023
Available online
30 May 2023

JEL classification: G21

Keywords: housing
financing, mortgage
lending, credit risk,
housing construction
cooperative, equity
participation agreement

Abstract

Subject. This article discusses the system of housing lending in Russia and the peculiarities of its development.

Objectives. The article aims to analyze the housing lending indicators in Russia and suggest ways to improve the housing lending efficiency in present-day conditions.

Methods. For the study, we used comparative, systems, dynamic, and structural analyses, statistical data generalization, and algorithmization.

Results. The article summarizes approaches to understanding and structuring housing lending and finds that there is no clear concept of housing lending in the regulatory framework, in most sources it is identified with mortgage lending. Based on the analysis of changes in housing mortgage lending, the article identifies the problems of its implementation in Russia. It also offers recommendations for improving the country's housing credit system.

Conclusions and Relevance. In Russia, there are prerequisites for the implementation of various models and forms of housing loans. It is necessary to develop alternative ways of financing the housing market, including equity participation and the development of housing cooperatives. The system of housing lending requires the formation of a flexible system of government regulation and the development of the mortgage-backed securities market. The results of the study can be useful to federal and regional public bodies to develop and implement financial and investment policies in the context of economic transformation. Also, the work may be of interest to commercial banks and construction organizations implementing housing loan programs.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2023

Please cite this article as: Prokop'eva E.L., Sergievich N.V. Housing Lending: Business Aspects of Implementation in Russia. *Finance and Credit*, 2023, vol. 29, iss. 5, pp. 987–1011.
<https://doi.org/10.24891/fc.29.5.987>

References

1. Volkov A.A. [Mortgage lending: essence, functions and classification]. *Vestnik Akademii znanii = Bulletin of the Academy of Knowledge*, 2020, no. 3, pp. 324–334. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-suschnost-funktsii-i-klassifikatsiya>
2. Berdnikova V.N., Gabrielyan K.M. [Housing mortgage lending in Russia: accumulated experience and modern challenges]. *Beneficium*, 2022, no. 3, pp. 41–48. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zhilischnoe-ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-nakoplenyy-opyt-i-sovremennye-vyzovy>
3. Zhilan O.D., Kulizhskaya Zh.S., Gabrielyan M.V. [To the issue of mortgage housing lending in the Russian Federation]. *Baikal Research Journal*, 2022, vol. 13, no. 3. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-razvitii-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rf>
4. Popova G.L., Drozdova A.I. [Analysis of the development of long-term mortgage housing lending in Russia]. *Voprosy sovremennoi nauki i praktiki. Universitet im. V.I. Vernadskogo = Problems of Contemporary Science and Practice. Vernadsky University*, 2022, no. 2, pp. 85–93. (In Russ.)
5. Gamukin V.V., Miroshnichenko O.S., Tarasova A.N. [Modelling the impact of income on bank mortgage housing lending in the context of bank sector sustainability]. *Izvestiya Dal'nevostochnogo federal'nogo universiteta. Ekonomika i upravlenie*, 2021, no. 3, pp. 68–78. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.24866/2311-2271/2021-3/68-78>
6. Lyal'kova D.A., Rakhmatullina Yu.A. [Assessment of the current state of the housing mortgage lending market in the Russian Federation]. *Sibirskaya finansovaya shkola = Siberian Financial School*, 2022, no. 1, pp. 109–113. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.34020/1993-4386--2022-1-109-113>
7. Pshenichnov R.V., Burkov A.V. [Statistical analysis of the volume and structure of the mortgage lending market in the Russian Federation]. *Innovatsionnye tekhnologii upravleniya i prava*, 2019, no. 1, pp. 4–9. (In Russ.)
8. Bekirova S.E., Abdulkhairova E.M. [Features of mortgage loans of the Russian Federation in the regional section]. *Nauchnyi vestnik: finansy, banki, investitsii = Scientific Bulletin: Finance, Banking, Investment*, 2021, no. 1, pp. 56–66. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-ipotechnogo-kreditovaniya-rossiyskoy-federatsii-v-regionalnom-razreze> (In Russ.)
9. Chistyakova M.K., Alent'eva N.V. [Problems and prospects of development of mortgage lending in the region]. *Vestnik sel'skogo razvitiya i sotsial'noi politiki = Bulletin of Rural development and social Policy*, 2019, no. 3, pp. 16–21.

- URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemny-i-perspektivy-razvitiya-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-regiona> (In Russ.)
10. Bugaeva T.N., Kharitonova O.V. [Regional features and trends of mortgage lending]. *Nauchnyi vestnik: finansy, banki, investitsii = Scientific Bulletin: Finance, Banking, Investment*, 2021, no. 2, pp. 55–64. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/regionalnye-osobennosti-i-tendentsii-ipotechnogo-kreditovaniya> (In Russ.)
 11. Gritsenko M.A., Drozdova A.V. [Mortgage lending: the current state and prospects of development in the conditions of the coronavirus epidemic]. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economy and Business: Theory and Practice*, 2020, no. 5-2, pp. 25–30. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-tekushee-sostoyanie-i-perspektivy-razvitiya-v-usloviyah-epidemii-koronavirusa> (In Russ.)
 12. Savchina O.V., Tovmasyan V.Yu. [Housing mortgage lending market in Russia under conditions of economic sanctions and coronavirus crisis]. *Vestnik MGPU. Seriya: Ekonomika = MCU Journal of Economic Studies*, 2022, no. 2, pp. 66–82. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.25688/2312-6647.2022.32.2.07>
 13. Zolotareva T.V., Romanova E.V. [Statistical analysis of mortgage housing lending in the Russian Far East]. *Vestnik SVFU im. M.K. Ammosova. Seriya: Ekonomika. Sotsiologiya. Kul'turologiya = Vestnik of North-Eastern Federal University. Economics. Sociology. Culturology*, 2019, no. 4, pp. 19–25. URL: <https://www.escsvfu.ru/jour/article/view/21/0> (In Russ.)
 14. Pagin V.V., Gurnovich T.G. [Analysis of the state of the housing mortgage lending market in Russia after the introduction of restrictive measures for business]. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economy and Business: Theory and Practice*, 2021, no. 11-1, pp. 166–169. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostoyaniya-rynka-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossii-posle-vvedeniya-ogranichitelnyh-mer-dlya-biznesa> (In Russ.)
 15. Vovchenko N.G., Litvinova S.A., Karepina O.I. [Risks of mortgage housing lending in the Russian Federation in modern conditions]. *Finansovye issledovaniya = Financial Research*, 2021, no. 3, pp. 45–55. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/riski-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoy-federatsii-v-sovremennyh-usloviyah-1> (In Russ.)
 16. Zvyagintseva N.A. [Modern facets of anti-crisis regulation of monetary sector and financial market]. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2021, vol. 31, no. 1, pp. 16–24. (In Russ.) URL: [https://doi.org/10.17150/2500-2759.2021.31\(1\).16-24](https://doi.org/10.17150/2500-2759.2021.31(1).16-24)
 17. Volkov A.A. [Modern problems of development of the market of mortgage housing crediting in the Russian Federation]. *Ekonomicheskii zhurnal = Economic Journal*,

2020, no. 1, pp. 49–60. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-problemy-razvitiya-rynka-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-rf> (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.