

DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2022.3(44).41-48
УДК 347.27(470)
JEL G21, G28, L74, L85



ОРИГИНАЛЬНАЯ СТАТЬЯ

ЖИЛИЩНОЕ ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ: НАКОПЛЕННЫЙ ОПЫТ И СОВРЕМЕННЫЕ ВЫЗОВЫ

В.Н. Бердникова, Кубанский государственный технологический университет, Краснодар, Россия
К.М. Габриелян, Кубанский государственный технологический университет, Краснодар, Россия

Аннотация. В статье рассматривается современное состояние рынка жилищного ипотечного кредитования в России, анализируется накопленный опыт и тенденции его дальнейшего развития на основе анализа, проведенного за период 2005-2022 гг. Представлена динамика и анализ ключевых параметров рынка ипотечного жилищного кредитования в России: объем выданных кредитов, количество заключенных сделок ипотечного кредитования, средний размер кредита, объем просроченной задолженности по предоставленным ипотечным кредитам, средние процентные ставки. В результате было определено, что исторически российский рынок ипотечного жилищного кредитования сталкивался с разными вызовами, этапы взлетов рынка перетекали в этапы упадка, что было обусловлено состоянием экономики, уровнем государственного воздействия, инвестиционными ожиданиями и финансовыми возможностями ипотечных заемщиков. Авторы ставят акценты на проблемах, которые сдерживали интенсивный рост ипотеки, первых законопроектах по развитию рынка доступного жилья вплоть до пандемийного периода и последствиях государственной поддержки льготного ипотечного кредитования в последние годы. Особое внимание в статье уделяется текущим и перспективным изменениям, способным либо дать новый толчок рынку ипотеки, либо отрицательно отразиться на его развитии. Наиболее актуальными детерминантами были обозначены уровень платежеспособности заемщиков на фоне растущей инфляции, высокий уровень ключевой ставки, давящий на потребительский спрос на ипотеку, усиление роли льготного ипотечного кредитования, рост себестоимости строительных материалов как следствие влияния санкций, вызванных накопленными противоречиями во взаимоотношениях между Россией и Западом.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, ключевая ставка, льготная ипотека, объемы кредитования, платежеспособность заемщиков

Для цитирования: Бердникова В.Н., Габриелян К.М. Жилищное ипотечное кредитование в России: накопленный опыт и современные вызовы // BENEFICIUM. 2022. № 3(44). С. 41-48. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2022.3(44).41-48

ORIGINAL PAPER

HOUSING MORTGAGE LENDING IN RUSSIA: ACCUMULATED EXPERIENCE AND MODERN CHALLENGES

V.N. Berdnikova, Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia
K.M. Gabrielyan, Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia

Abstract. The article presents the current state of the market of housing mortgage lending in Russia, analyzes the experience and trends in its further development on the basis of the analysis conducted for the 2005-2022 period. The dynamics and analysis of the key parameters of the housing mortgage lending market in Russia: volume of lending, number of mortgages, average credit amount, the amount of overdue debt on mortgage loans issued, average lending rates. As a result, it was determined that historically, the Russian market of housing mortgage lending has faced various challenges, the success stages were followed by the failure stages, this is due to the state of the economy, the influence of the state, investment expectations and the financial capacity of mortgage borrowers. The authors of the article highlight the problems that prevented the strong growth of mortgages, the first laws to develop the affordable housing market including the stage of the COVID-19 pandemic, as well as the consequences of government assistance in the form of subsidized mortgage lending in recent years. The article pays special attention to the current and prospective changes that will either lead to a new growth of the market or harm its development. The main elements of the market were chosen, such as the level of borrowers' solvency against the background of rising inflation, the high level of the key rate, reducing consumer demand, the increasing role of preferential mortgage lending, the rising cost of building materials as a consequence of the impact of sanctions caused by the accumulated contradictions in the relationship between Russia and the West.

Keywords: housing mortgage lending, key rate, preferential mortgage, volume of lending, borrowers' solvency

For citation: Berdnikova V.N., Gabrielyan K.M. HOUSING MORTGAGE LENDING IN RUSSIA: Accumulated Experience and Modern Challenges // BENEFICIUM. 2022. Vol. 3(44). Pp. 41-48. (In Russ.). DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2022.3(44).41-48

Введение

Как заметил 17 мая 2016 г. действующий президент Российской Федерации Путин В.В. на заседании Госсовета по вопросам развития строительного комплекса и совершенствования градостроительной деятельности: «Жилищная проблема - это вечная проблема России, начиная вообще с незапамятных времен, она всегда остро стояла и никогда не была решена». Недостаточные объемы жилищного строительства и низкая финансовая доступность жилья для части населения - это главные составляющие жилищной проблемы. Ипотечное кредитование, будучи одним из основных инструментов для приобретения жилой недвижимости в собственность, повышает ее доступность для населения, что, в конечном счете, и позволяет решить жилищную проблему.

Актуальность ипотечного кредитования для населения на сегодняшний день подтверждается данными, приведенными Аналитическим центром ДОМ.РФ 20.01.2022 г., в соответствии с которыми одним из главных источников финансирования покупки жилья в России является ипотека, ее готовы рассматривать более 80 % семей, собирающихся купить жилье. Исследование также показало, что каждая пятая российская семья (22 %) уже воспользовалась ипотекой, а непогашенный ипотечный кредит есть у каждой десятой семьи [1].

В европейских странах большая часть сделок с недвижимостью финансируется за счет заемных средств, что представляется возможным благодаря целому комплексу благоприятных условий, среди которых гибкие процентные ставки в зависимости от суммы кредита и первоначального взноса, гибкие условия для отдельных домохозяйств, государственная поддержка [2-5].

Конечно, ипотека является удобным способом приобретения жилья для среднестатистического человека, имеющего только один источник дохода - заработную плату, так как на данном этапе развития страны имеет место слишком большая разница между доходами населения и стоимостью жилья [6,7].

В России по состоянию на I квартал 2022 года средний денежный доход на человека составлял 36 234 руб., а средняя стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры на первичном рынке жилья - 109 197.56 руб., на вторичном рынке - 89 867.64 руб. [8]. Для заемщика приемлемо, подтвердив перед кредиторами свою платежеспособность и внося небольшой первоначальный взнос за недвижимость, тут же получить ее в собственность, а потом на протяжении длительного времени невысокими платежами ежемесячно закрывать долг перед залогодержателем, при этом существенно не снижая свой уровень жизни.

Однако настолько популярным как сейчас жилищное ипотечное кредитование было не всегда. В первые годы после принятия и одобрения законодательной властью РФ основного правового акта, регулирующего вопросы ипотеки в России - Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», население брало ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) неохотно [9]. Такие условия кредитной сделки, как ставка под 30-40 % годовых, срок кредитования равный 1-3 годам не были приемлемыми для большинства потребителей. Сегодня параметры ипотечного кредитования в России существенно изменились.

Рассмотрим статистические данные о выданных в России за последние 17 лет ипотечных жилищных кредитах (табл. 1).

Таблица 1 / Table 1

Сведения об ипотечных жилищных кредитах, выданных в Российской Федерации / Information on housing mortgage loans issued in the Russian Federation

Показатель / Indicator	Количество выданных кредитов, единиц / Number of loans issued, units	Объем выданных кредитов, млн. руб. / The volume of loans issued, million rubles	Объем выданных кредитов в валюте, млн. руб. / The volume of loans issued in foreign currency, million rubles	Объем выданных кредитов всего, млн. руб. / Total loans issued, million rubles	Средний размер кредита, тыс. руб. / Average loan size, thousand rubles	Средневзвешенная ставка с начала года, % / Average weighted rate since the beginning of the year, %
2005	-	30 918	25 423	56 341	-	14.9
2006	-	179 617	83 949	263 561	-	13.7
2007	-	438 145	118 344	556 489	-	12.6
2008	349 502	560 671	95 137	655 808	1 689	12.9
2009	130 085	142 968	9 533	152 501	1 117	14.32
2010	301 433	364 634	15 427	380 061	1 223	13.05
2011	523 582	697 417	19 527	716 944	1 339	11.9
2012	691 724	1 017 316	14 676	1 031 992	1 474	12.29
2013	825 039	1 338 731	15 195	1 353 926	1 626	12.44
2014	1 012 814	1 753 294	10 832	1 764 126	1 732	12.45
2015	699 510	1 157 760	3 903	1 161 663	1 655	13.35
2016	856 555	1 472 380	1 087	1 473 467	1 719	12.48
2017	1 086 951	2 021 402	544	2 021 946	1 860	10.64
2018	1 471 821	3 012 702	413	3 013 115	2 047	9.56
2019	1 311 981	2 934 232	675	2 934 907	2 237	9.87
2020	1 780 498	4 444 328	352	4 444 680	2 496	7.67
2021	1 908 498	5 694 890	4 441	5 699 331	2 984	7.49

Источник: построено авторами на основе [10] / Source: compiled by the authors based on [10]

Расширение ипотечного рынка начинается в 2004 году в связи с разработкой первых законопроектов по развитию рынка доступного жилья, а также привлечением российскими кредиторами более дешевых иностранных валют (в 2005 г. более 82 % ипотечных жилищных кредитов выдавалось в иностранной валюте), это способствовало снижению ставок по ипотеке и увеличению сроков кредитования, что сделало ипотеку привлекательной для заемщика. Наступивший в 2008 г. мировой финансовый кризис привел к сокращению количества выданных ипотечных кредитов в 2009 году в 2.7 раза - с 349 502 до 130 085 кредитов. С 2010 года рынок ипотеки постепенно восстанавливался, в 2014 году, побив рекорды активности выдачей более 1 млн. кредитов на сумму почти 1.4 трлн. руб., к концу года снова вошел в стадию спада из-за увеличения ключевой ставки Банка России с 10.5 % до 17 % [11]. Это была вынужденная мера Банка России по обеспечению устойчивости рубля в ответ на происходящие внешние негативные события, такие как введение США и другими странами санкций в отношении России, падение стоимости нефти.

Следующий исторический максимум по объему выданных ипотечных жилищных кредитов наблюдался в 2020-2021 годах, причем начавшаяся пандемия COVID-19 не смогла помешать увеличению объемов выданных ипотечных кредитов на приобретение жилья. За 2020 год было выдано более 1.7 млн. ипотечных кредитов на общую сумму более 4.4 трлн. руб., а в 2021 году количественные показатели выросли еще на 12 % (1.9 млн. кредитов), качественные еще на 29.5 % (5.7 трлн. руб.) по сравнению с предыдущим годом. Способствовали данному событию созданные

благоприятные условия для заключения ипотечных сделок в виде минимальной в истории России ключевой ставки Центробанка в 4.25 % годовых, активного внедрения льготных ипотечных программ, а также желания финансово грамотной части населения в ответ на кризисные явления, происходящие в экономике, вложить свободные денежные средства в такой надежный актив как недвижимость, с целью получения прибыли с продажи данного актива за более высокую цену в будущем [11].

Результаты и их обсуждение

По результатам проведенного исторического и статистического анализа можно заметить, что развитие рынка ипотеки началось примерно с 2005 г., за свою историю существования рынок ипотечного жилищного кредитования сталкивался с разными вызовами, стадии развития рынка сменялись стадиями упадка, все это связано с состоянием экономики в стране, с уровнем государственного воздействия, с настроениями и финансовыми возможностями ипотечных заемщиков.

Конечно, современное состояние экономической и других систем России тоже нельзя назвать стабильным, новые пакеты зарубежных санкций меняют положение дел чуть ли не ежедневно, в стране продолжается процесс реформирования, что приводит к созданию новых подходов в решении различных проблем. С какими вызовами и проблемами сталкивается жилищное ипотечное кредитование в России сегодня? Для ответа на данный вопрос необходимо изучить известные на 2022 г. параметры ипотечного рынка, показанные на рис. 1.



Рис. 1. Динамика выданных ипотечные жилищные кредитов в Российской Федерации на отчетную дату / Fig. 1. Dynamics of housing mortgage loans issued in the Russian Federation as of the reporting date

Источник: построено авторами по данным [10] / Source: compiled by the authors based on data from [10]

Прослеживается значительное сокращение объема предоставленных кредитов в феврале и в последующих месяцах первого полугодия 2022 г. по сравнению с показателями первого месяца года, а также данными за 2021 г.

Однако ежемесячно наблюдается улучшение обстановки, и уже в июне 2022 г. спрос населения на

ипотечные жилищные кредиты вырос по сравнению с февралем 2022 г. на 80,19 %. Тогда кредитными организациями было выдано 479.373 тыс. ИЖК на общую сумму 1.627 трлн. руб. против февральских показателей, равных 94.979 тыс. ИЖК на общую сумму 326.983 млрд. руб.

Просроченная задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам с февраля по июнь 2022 г. ежемесячно сокращается. Если 01.02.2022 г. просроченная задолженность по выданным кредитам составляла 64.192 млрд. руб., то 01.06.2022 г. она уменьшилась на 7 % (до 59.678 млрд. руб.).

Отдельно хочется отметить, что средний размер ипотечного жилищного кредита за последние 2 года вырос на 42.4 %, с 2 382 тыс. руб. (на 01.06.2020 г.) до 3 393 тыс. руб. (на 01.06.2022 г.), средневзвешенный срок кредитования к 01.06.2022 г. составил 272.3 мес., что на 13 % больше показателя за 01.06.2021 г., равного 240.4 мес. [10, 12].

Растут цены на недвижимость, увеличивается срок ипотечного кредита, а, как известно, увеличение сроков приводит к переплатам по кредиту, то есть даже с сокращением размера платежей из-за сниженной ставки люди не могут себе позволить выплачивать текущие суммы на обслуживание кредита [13].

Далее выделим основные вызовы, выпавшие на ипотечное жилищное кредитование в 2022 г., и подробно рассмотрим их.

1) Снижение уровня платежеспособности заемщиков на фоне растущей инфляции.

Начавшаяся 24.02.2022 г. специальная военная операция на Украине привела к экономическим проблемам в России. Недовольство США и европейскими странами внешней политикой России переросло в принятие новых пакетов санкций.

Так как Россия сильно зависит от финансовой системы США, а именно от американских долговых обя-

зательств, то произошло ослабление российской валюты: курс доллара в рублях к 11.03.2022 г. дошел до рекордного значения в 120.3785 руб. за доллар [14].

Произошел рост цен на все категории товаров и услуг в стране. Сегодня инфляция достигла значения равного 15.10 % г/г, при том, что в феврале она была на 39.4 % ниже (на уровне 9.15 % г/г). Текущий показатель инфляции намного выше первоначальной государственной цели по инфляции, равной 4 %, что неблагоприятно сказывается на способности заемщиков погашать свои существующие кредитные обязательства и тем более брать новые кредиты (рис. 2).

Наметилась тенденция на незначительное замедление инфляции: с 17.83 % в апреле до 15.10 % в июле. Однако причиной этого является снижение потребительского спроса, а не улучшение экономической ситуации в стране, что в целом является негативным фактором.

Инфляция приводит к снижению покупательной способности и, следовательно, платежеспособности. Покупательная способность выражается в том, какое количество товаров или услуг можно купить за единицу валюты. Для тех граждан, чьи зарплаты, пенсии или иные доходы фиксированы в номинальном выражении, рост цен подрывает реальную покупательную способность данных доходов.

В сложившейся ситуации государство должно действовать на опережение, то есть повышать заработные платы и пенсии до того, как инфляция резко возрастает, чтобы хотя бы сохранить платежеспособность населения.

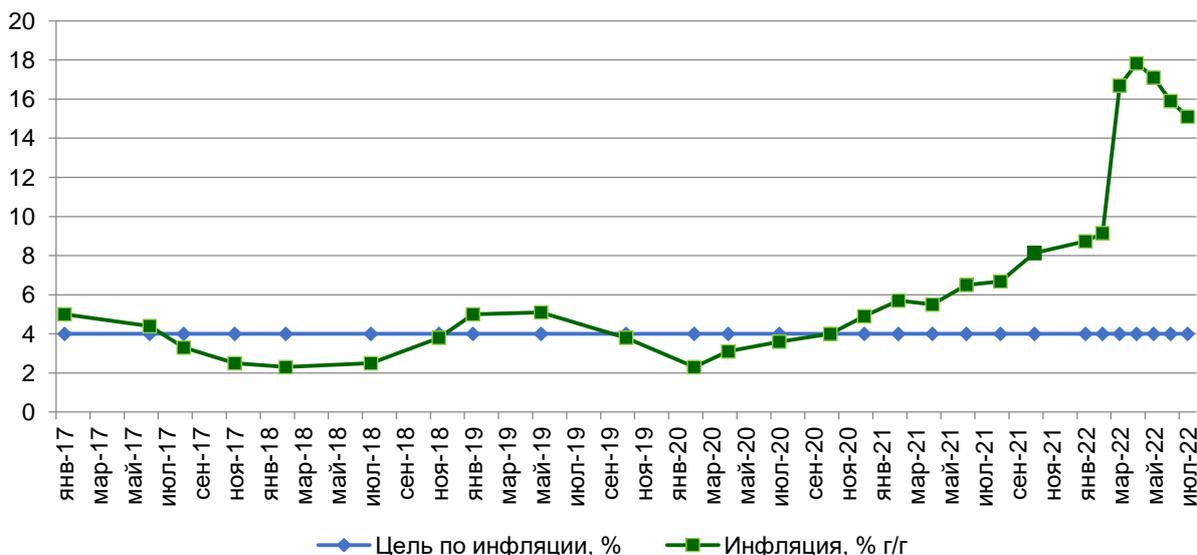


Рис. 2. Индексы инфляции и цели по инфляции в Российской Федерации / Fig. 2. Inflation indexes and inflation targets in the Russian Federation

Источник: построено авторами по данным [11] / Source: compiled by the authors based on data from [11]

2) Изменившиеся условия ипотечного кредитования в виде высоких ипотечных ставок, давящие на спрос потребителей ипотеки, что обусловлено повышением ключевой ставки Банка России.

Февральские события 2022 г., о которых уже было сказано в первом вызове, привели к увеличению ключевой ставки с 9.5% до 20 % годовых. И это, в свою очередь, привело к тому, что процентные ставки по жилищным кредитам резко увеличились до 20-25 % г/г, появилась переплата и рост ежемесячного пла-

тежа почти в два раза. Данное обстоятельство привело к тому, что на рынке жилищного ипотечного кредитования произошла пауза. Банки перестали рассматривать заявки на предоставление ипотеки (потому что были вынуждены пересмотреть требования предоставления кредитов), да и сами заемщики не спешили обращаться за ипотекой, выдаваемой под огромные проценты. Ипотека подорожала, поэтому банки вынуждены увеличивать требования к уровню

платежеспособности заемщика, следовательно, сужается круг лиц, удовлетворяющих этим требованиям.

В целом, повышение ключевой ставки регулятором - это вынужденная мера для острых фаз кризиса в экономике. Благодаря высоким ставкам не только кредиты становятся невыгодными, но и в целом население начинает все меньше тратить денег и тем меньше наличных оказывается в обращении. В результате предложение денег не превышает спрос, и цена денег, то есть покупательная способность валюты, не падает еще более высокими темпами.

Во второй половине апреля 2022 г. процентные ставки по ипотечному жилищному кредитованию, впрочем, как и по другим видам кредита, снизились, так как Центральный Банк принял решение уменьшить ключевую ставку до 17 % годовых [11]. Следом ставка уменьшалась до 14, 11, 9,5 % г/г, и в августе стала равной 8 % годовых, что на 1,5 % меньше, чем до начала специальной военной операции и последовавших за ней неопределенностей в экономике. Снижение ставки - это всегда позитивный сигнал, но он не является главным показателем образования ажиотажного спроса на недвижимость.

В условиях высоких процентных ставок, действовавших в стране в течение первого полугодия 2022 г., а также снижения платежеспособности населения, единственная возможность существенно оживить спрос на ипотеку - это выдавать ипотеку по льготной программе.

3) Переход от классической ипотеки к льготному ипотечному жилищному кредитованию.

Снижение Центробанком ключевых ставок не слишком кардинально изменило положение дел на рынке ИЖК в феврале-июле 2022 г. Поэтому правительственная программа льготной ипотеки помогла сыграть очень важную роль в том, чтобы в такой кризисный период не произошел провал ипотечного жилищного рынка.

Например, по данным обзора многоквартирного жилищного строительства в РФ за I полугодие 2022 г., подготовленным аналитическим агентством: рост продаж новостроек в I квартале 2022 г. обеспечили программы ипотеки с господдержкой (+23% к IV кв. 2021 г.). Продажи по рыночным программам снизились (-38% к IV кв. 2021 г.) из-за повышения ипотечных ставок. Покупки за счет собственных средств сохранились на уровне IV кв. 2021 г. [22].

На сайте АО Дом.РФ - агента Правительства Российской Федерации и оператора госпрограмм поддержки граждан и застройщиков, представлены данные о следующих основных действующих программах государственной поддержки граждан: ипотека для IT-специалистов, выплата многодетным семьям, дальневосточная ипотека, льготная ипотека, семейная ипотека [15].

С апреля 2022 г. параметры льготной ипотеки выросли с 7 до 12%. Одновременно с этим выросла сумма кредита - с 3 млн. до 12 млн. руб. для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и до 6 млн. руб. для остальных регионов.

Срок действия данной программы должен был закончиться 30 июня 2022 г., однако, на совещании по экономическим вопросам президент России Владимир Путин предложил продлить срок программы до конца года и, вместе с тем, снизить ставку с 12 до 9 % годовых, чтобы сделать покупку жилья более доступной и стимулировать жилищное строительство в целом. Он заметил, что экономика России стабилизируется, ин-

фляция замедляется, а это дает возможность для снижения ставки по льготной программе. В итоге, льготная программа была продлена, а ставку удалось снизить даже до 7 % г/г.

В 2021 г. по трем ипотечным программам с государственным участием («Льготная», «Семейная», «Дальневосточная») выдано 483 тыс. кредитов на сумму 1.55 трлн. руб. Всего по итогам 2021 г. по программе «Льготной ипотеки» выдано 335 тыс. кредитов на сумму более 1 трлн. руб. [16].

Глава Банка России Эльвира Набиуллина на заседании, посвященном рассмотрению Годового отчета Банка России за 2021 год сообщила, что российские банки в 2022 году могут выдать в рамках льготных программ ипотечного кредитования до 2 трлн. руб. Это означает, что ожидается увеличение объемов льготного ипотечного кредитования почти на четверть по сравнению с 2021 годом.

Таким образом, льготные программы, могут выступать в роли двигателя на рынке жилищного ипотечного кредитования в кризисные времена. Государственная поддержка в данном случае играет важную роль по созданию условий для оформления ипотечных кредитов по доступным процентным ставкам.

Однако, вызов для ипотечного жилищного кредитования заключается в том, что спрос на недвижимость повышает ее стоимость, поэтому государству, в условиях увеличения объемов льготного кредитования, необходимо предпринять меры по регулированию стоимости недвижимости. Важно не допустить, чтобы застройщикам повышали монопольную цену на девелоперские проекты до критических значений.

4) Уход с рынка части импортных товаров и услуг из-за накопленных противоречий во взаимоотношениях между Россией и Западом, приводит к изменению себестоимости строительства.

Очевидно, что производство в наше время предполагает наличие некоторой доли импортных компонентов. И незначительность размера доли от общего уровня производства необязательно будет нести только мелкие убытки.

Со слов президента Национального объединения строителей Антона Глушкова, доля импортных комплектующих и материалов в сегменте жилья эконом-класса составляет 3-4 %, а в сегменте премиум-класса - до 15 %. В России не было выявлено остановок при производстве строительно-монтажных работ из-за перебоев поставки строительных материалов. Проблема заключается в том, что сроки поставки и стоимость этих материалов существенно изменились. Если говорить о спекуляции цен на стройматериалы, то государственное регулирование цен приводит к их искусственному дефициту. В результате у поставщиков материал заканчивается, а у продавцов наблюдается избыток, но совершенно по другой цене [17].

Чем же так опасно повышение цен на строительные материалы? Структура затрат на производство строительных работ в Российской Федерации, по данным Федеральной службы государственной статистики, на 55.4 % (по состоянию на 2020 г.) зависит от материальных затрат [18], поэтому высокая стоимость материалов, конструкций, изделий на 52 % ограничивают производственную деятельность строительных организаций [19]. Все вместе это приводит не только к сокращению спроса населения на ИЖК, в связи с высоким уровнем цен на недвижимость, но и к увеличению сроков строительства [20].

Анализ динамики изменения цен на строительные ресурсы в Москве говорит о том, что к июлю 2022 г. увеличилась стоимость смеси 1 м³ бетона класса В25 на 16.7 %, 1 м³ раствора кладочного цементного М100 на 1.9 %, 1 м² материала кровельного гибкого

(битумного ХПП/ХМП/ХПМ, на основе стеклохолста, прочностью 300 Н) на 34.5 %, а к марту 2022 г. стоимость 1 м³ матов минераловатных (на синтетическом связующем, плотностью 50-80 кг/м³, толщиной 60-70 мм.) увеличилась на 11.8 %, (рис. 3).

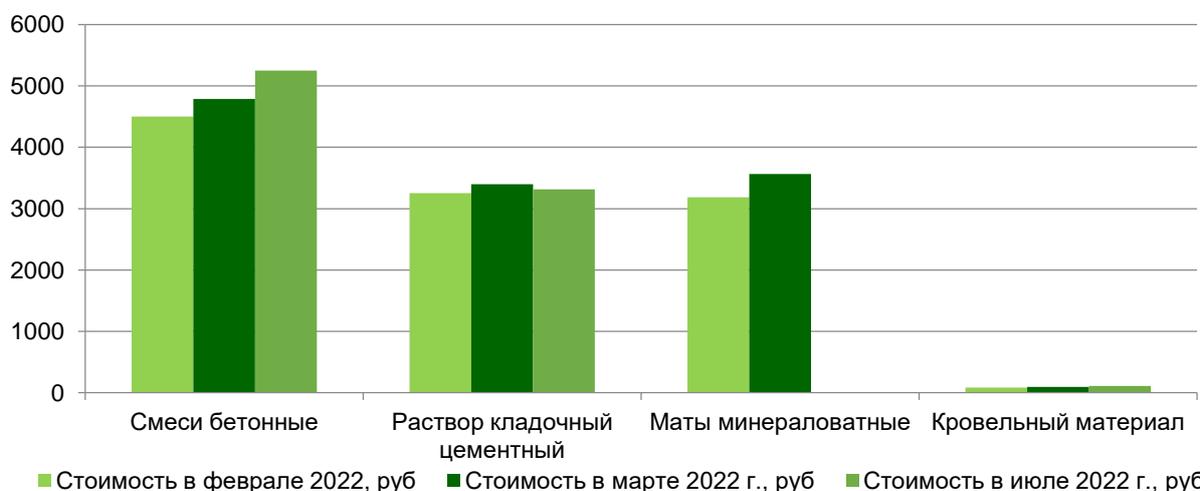


Рис. 3. Индексы инфляции и цели по инфляции в Российской Федерации / Fig. 3. Inflation indexes and inflation targets in the Russian Federation

Источник: построено авторами по данным [21] / Source: compiled by the authors based on data from [21]

Если проанализировать данные АО Дом.РФ по динамике цен на строительные материалы в среднем по крупным регионам, то в I кв. 2022 г. смеси бетонные подорожали на 7.4 %, кирпич керамический - на 18 %, сталь арматурная - на 8.1 %, щебень и песок - на 11.5 и 7.6 % соответственно, материал кровельный - на 15.6 % [22].

Не приходится говорить о полном дефиците на рынке строительных материалов и оборудования, однако, сокращение на российском рынке сбыта количества производителей привело к тому, что оставшиеся из них желают повысить цены на свою продукцию, пользующуюся большим спросом, чтобы получить больше прибыли.

Учитывая вероятность того, что некоторые отечественные стройматериалы не смогут обеспечить потребности рынка в полном объеме, правительство РФ начинает ориентироваться не на европейские рынки, нежелающие сотрудничать с нашей страной, а на рынки стран Азии.

Конечно, санкционный опыт показывает, что в будущем могут возникнуть новые кризисы, и сменой рынков строительных материалов ситуация кардинально не изменится. Необходимо на государственном уровне заняться разработкой программ по привлечению предпринимателей к разработке проектов по запуску отечественного производства, тем самым заменив пользующиеся спросом импортные товары на товары собственного производства.

Заключение

Проведенное исследование показывает, что рынок ипотечного жилищного кредитования, за почти 25-летний опыт существования на современном этапе развития столкнулся с серьезными вызовами, влияющими на стоимость недвижимости, уровень платежеспособности заемщиков, сокращение спроса заемщиков на «дорогое» ипотечное жилищное кредитование и увеличение спроса на более «дешевую» льготную

жилищную ипотеку. В целом, выделенные вызовы делают низкой реальную доступность жилья для населения и, следовательно, приводят к торможению решения жилищной проблемы.

Вклад авторов

Вклад В.Н. Бердниковой состоит в постановке научной проблемы статьи, в сборе и обработке материалов и определении основных направлений ее решения. Вклад К.М. Габриелян состоит в сборе и анализе материалов, поиске аналитических материалов в отечественных и зарубежных источниках, подготовке первоначального варианта текста, оформлении результатов исследования.

Библиография

- [1] Более 80% российских семей готовы рассматривать ипотеку при покупке жилья (2022). Аналитический центр ДОМ.РФ. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-bolee-80-rossiyskikh-semye-gotovy-rassmatrivat-ipoteku-pri-pokupke-zhilya/> (дата обращения: 21.04.2022).
- [2] Rouwendal J., Petrat A. Mortgage underwriting and house prices: Evidence from the 2011 change in the Dutch Code of Conduct for mortgage loans. *Real Estate Economics*. 2022. Vol. 50(4). Pp. 1147-1159. (На англ.). DOI: 10.1111/1540-6229.12372
- [3] Kim J. How Unsecured Credit Policies Influence Mortgage and Unsecured Loan Defaults. *Journal of Money, Credit and Banking*. 2020. Vol. 52(5). Pp. 1271-1304. (На англ.). DOI: 10.1111/jmcb.12620
- [4] Ghent A.C., Miltersen K.R., Torous W.N. Second Mortgages: Valuation and Implications for the Performance of Structured Financial Products. *Real Estate Economics*. 2020. Vol. 48(4). Pp. 1234-1273. (На англ.). DOI: 10.1111/1540-6229.12257
- [5] Cox J., Ludvigson S.C.. Drivers of the great housing boom-bust: Credit conditions, beliefs, or both? *Real Estate Economics*. 2021. Vol. 49(3). Pp. 843- 875. (На англ.). DOI: 10.1111/reec.12303

- [6] Мишура А. В. Спрос на жилищные кредиты и процентные ставки в регионах России. Вопросы экономики. 2021. № 4. С. 135-156. DOI 10.32609/0042-8736-2021-4-135-156
- [7] Бердникова В.Н. Ипотека как инструмент финансирования инвестиционно-строительного процесса // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: Материалы Пятой Международной научно-практической онлайн-конференции. Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2018. С. 72-74.
- [8] ЕМИСС Государственная статистика (2022). URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения 30.08.2022).
- [9] Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (последняя редакция) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (1998). КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения 30.08.2022).
- [10] Статистические ряды (2022). Аналитический центр ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 30.08.2022).
- [11] Ключевая ставка Банка России и инфляция (2022). Центральный банк Российской Федерации. URL: https://cbr.ru/hd_base/infl/ (дата обращения: 30.08.2022).
- [12] Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования (2022). Центральный банк Российской Федерации. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 30.08.2022)
- [13] Вовченко Н.Г., Литвинова С.А., Карепина О.И. Риски ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в современных условиях // Финансовые исследования. 2021. № 3 (72). С. 45-55.
- [14] База данных по курсам валют (2022). Центральный банк Российской Федерации. URL: https://cbr.ru/currency_base/ (дата обращения: 30.08.2022).
- [15] Программы государственной поддержки (2022). Аналитический центр ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/программы-gosudarstvennoj-podderzhki/> (дата обращения: 30.08.2022).
- [16] Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году (2021). Аналитический центр ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf> (дата обращения: 27.04.2022).
- [17] Ни одна стройка в России не остановилась из-за перебоев в поставках стройматериалов (2022). Национальное объединение строителей НОСТРОЙ. URL: https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=22982 (дата обращения: 27.04.2022).
- [18] Строительство (2022). Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 27.04.2022).
- [19] Факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций (по материалам выборочного исследования) (2022). Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Factors.png> (дата обращения: 27.04.2022).
- [20] Соловьева Е.В., Бердникова В.Н. Строительная отрасль и пандемия COVID-19: новые вызовы и возможности // Beneficium. 2021. № 3(40). С. 35-42. DOI 10.34680/BENEFICIUM.2021.3(40).35-42.
- [21] Мониторинг стоимости строительных ресурсов (2022). Национальное объединение строителей НОСТРОЙ. URL: <https://nostroy.ru/actual/tsenoobrazovanie-v-stroitelstve/monitoring-stoimosti-stroitelnykh-materialov/> (дата обращения: 27.04.2022).
- [22] Обзоры рынка многоквартирного жилищного строительства РФ за I полугодие 2022 года (2022). Аналитический центр ДОМ.РФ. URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/housing-construction/> (дата обращения: 30.08.2022).

References

- [1] Bolee 80% rossijskikh semej gotovy rassmatrivat' ipoteku pri pokupke zhil'ya [More than 80% of Russian families are willing to consider a mortgage when buying a home] (2022). Analiticheskij centr DOM.RF [Analytical Center DOM.RF]. (In Russ). URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-bolee-80-rossijskikh-semey-gotovy-rassmatrivat-ipoteku-pri-pokupke-zhilya/> (accessed on: 21.04.2022).
- [2] Rouwendal J., Petrat A. Mortgage underwriting and house prices: Evidence from the 2011 change in the Dutch Code of Conduct for mortgage loans. Real Estate Economics. 2022. Vol. 50(4). Pp. 1147-1159. DOI: 10.1111/1540-6229.12372
- [3] Kim J. How Unsecured Credit Policies Influence Mortgage and Unsecured Loan Defaults. Journal of Money, Credit and Banking. 2020. Vol. 52(5). Pp. 1271-1304. DOI: 10.1111/jmcb.12620
- [4] Ghent A.C., Miltersen K.R., Torous W.N. Second Mortgages: Valuation and Implications for the Performance of Structured Financial Products. Real Estate Economics. 2020. Vol. 48(4). Pp. 1234-1273. DOI: 10.1111/1540-6229.12257
- [5] Cox J., Ludvigson S.C.. Drivers of the great housing boom-bust: Credit conditions, beliefs, or both? Real Estate Economics. 2021. Vol. 49(3). Pp. 843-875. DOI: 10.1111/reec.12303
- [6] Mishura A.V. Demand for housing loans and interest rates in Russian regions. Voprosy Ekonomiki. 2021. Vol. 4. Pp. 135-156. (In Russ.). DOI 10.32609/0042-8736-2021-4-135-156
- [7] Berdnikova V.N. Mortgage is a financing tool the investment-building process // Problemy ekonomiki i upravleniya stroitel'stvom v usloviyah ekologicheski orientirovannogo razvitiya: Materialy Pyatoj Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj onlajn-konferencii [Problems of Economics and Construction Management in the Environmentally Oriented Development: Proceedings of the Fifth International Scientific and Practical Online Conference]. 2018. Pp. 72-74. (In Russ.).
- [8] EMISS Government Statistics (2022). (In Russ.). URL: <https://www.fedstat.ru/> (accessed on 30.08.2022).
- [9] Federal Law of July 16, 1998 № 102- FZ (last edition) "Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti)" ["On mortgages (pledges of immovable property)] (1998). ConsultantPlus. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (accessed on 30.08.2022).
- [10] Statistical series (2022). The Analytical Center DOM.RF. (In Russ.). URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (accessed on: 30.08.2022).
- [11] Key rate of the Bank of Russia and inflation (2022). The Central Bank of Russian Federation. (In Russ). URL: https://cbr.ru/hd_base/infl/ (accessed on: 30.08.2022). (In Russ).
- [12] Indicators of the housing (housing mortgage) lending market (2022). The Central Bank of Russian Federation. (In Russ). URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (accessed on: 30.08.2022).
- [13] Vovchenko N.G., Litvinova S.A., Karepina O.I. Risks of mortgage housing lending in the Russian Federation in modern conditions // Financial Research. 2021. Vol. 3(72). - Pp. 45-55. (In Russ.).
- [14] Database of exchange rates (2022). The Central Bank of Russian Federation. (In Russ.). URL: https://cbr.ru/currency_base/ (accessed on: 30.08.2022).
- [15] State support programs (2022). The Analytical Center DOM.RF. (In Russ). URL: <https://дом.рф/программы-gosudarstvennoj-podderzhki/> (accessed on: 30.08.2022).
- [16] Overview of the mortgage lending market in 2021 (2021). The Analytical Center DOM.RF. (In Russ.). URL: <https://дом.рф/upload/iblock/5a5/5a5d4aef263441a366e4fb5296b93270.pdf> (accessed on: 27.04.2022).
- [17] Construction in Russia did not stop because of disruptions in the supply of building materials (2022). National association of builders NOSTROY. (In Russ.). URL:

- https://nostroy.ru/articles/detail.php?ELEMENT_ID=22982 (accessed on: 27.04.2022).
- [18] Building (2022). Federal State Statistics Service. (In Russ.). URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (accessed on: 27.04.2022).
- [19] Factors limiting the production activities of construction (organizations based on a partial study). Federal State Statistics Service (2022). (In Russ.). URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Factors.png> (accessed on: 27.04.2022).
- [20] Solovyova E.V., Berdnikova V.N. The Construction Industry and the COVID-19 Pandemic: New Challenges and Opportunities // BENEFICIUM. 2021. Vol. 3(40). Pp. 35-42. (In Russ.). DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2021.3(40). Pp. 35-42
- [21] Monitoring the cost of construction resources (2022). National association of builders NOSTROY. (In Russ.). URL: <https://nostroy.ru/actual/tsenoobrazovanie-v-stroitelstve/monitoring-stoimosti-stroitelnykh-materialov/> (accessed on: 27.04.2022).
- [22] Reviews of the multi-apartment housing construction market of the Russian Federation for the first half of 2022 (2022). The Analytical Center DOM.RF. (In Russ.). URL: <https://www.xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/housing-construction/> (accessed on: 30.08.2022).

Информация об авторах / About the Authors

Бердникова Валентина Николаевна - канд. экон. наук, доцент; доцент, Кубанский государственный технологический университет, Краснодар, Россия / **Valentina N. Berdnikova** - Cand. Sci. (Economics), Docent; Associate Professor, Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia

E-mail: wkoshman@rambler.ru

SPIN РИНЦ 5854-6298

ORCID 0000-0002-9842-8368

Габриелян Кристина Макичевна - инженер, магистрант кафедры Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью, Кубанский государственный технологический университет, Краснодар, Россия / **Kristina M. Gabrielyan** - Engineer, master`s Degree student, Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia

E-mail: kristinagab2012@mail.ru

SPIN РИНЦ 5280-0329

ORCID 0000-0001-8084-4374

Дата поступления статьи: 4 июня 2022
Принято решение о публикации: 20 сентября 2022

Received: June 4, 2022
Accepted: September 20, 2022