

Development of the Voronezh Region of December 21, 2016 No. 51-1309/179-0). — Access mode: <http://pravo.govrn.ru/sites/default/files/doceconom179-22122016.pdf>

7. *Nazarov N. N.* Modern territorial development and the theory of placement of socio-economic development strategies / N. N. Nazarov // *Economy and Society*. — 2021. — № 3-2 (82). — P. 189—192.

8. On approval of the Plan of measures on realization of the Strategy of socio-economic development of the urban district of the Voronezh region for the period up to 2035 : The resolution of administration of city district the city of Novovoronezh No. 1346 29.12.2018, changes from 08.05.2019 No. 461, from 30.12.2019 No. 1431, from 26.12.2020 No. 1258.

9. On the development of a draft strategy for the socio-economic development of the Voronezh Region for the period up to 2035 : Decree of the Government of the Voronezh Region of February 15, 2016 No. 58-r. — Access mode: <http://pravo.govrn.ru/>

10. On approval of the Plan for the development of a Strategy for the socio-economic development of the Novovoronezh City

District for the period up to 2035 : Order of the Administration of the Novovoronezh City District of 03.04.2017 No. 33-r. — Access mode: <http://pravo.govrn.ru/>

11. On Approval of the Strategy of Socio-Economic Development of the Novovoronezh City District of the Voronezh Region for the period up to 2035 : Decision of the Novovoronezh City Duma No. 326 of 06.12.2018.

12. *Smotrova T. I.* Strategic analysis of the potential and prospects for the development of the socio-economic system of the Novovoronezh city district for the period up to 2035 / T. I. Smotrova // *Region: systems, economy, management*. — 2018. — № 1 (40). — Pp. 33—39.

13. On Strategic Planning in the Russian Federation : Federal Law No. 172-FZ of 28 June 2014. — Access mode: <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/strategicPlanning/regulation/20151113>

14. Management of socio-economic systems: trends and challenges : Collective monograph / E. I. Makarov, I. G. Kozhevnikova, G. V. Golikova, etc. ; ed. by E. V. Makarov. — Voronezh. — 2020. — 165 p.

УДК 331.1

## РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ<sup>1</sup>

Коды JEL: O11, O16, P34, P44, P46

*Старых С. А.*, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры таможенного дела и мировой экономики, Юго-Западный государственный университет, г. Курск, Россия

*E-mail:* [cvetlana.staryx.87@mail.ru](mailto:cvetlana.staryx.87@mail.ru)

*SPIN-код:* 7335-1794

*Лавошникова С. А.*, студент, Юго-Западный государственный университет, г. Курск, Россия

*E-mail:* [tdime-swsu@mail.ru](mailto:tdime-swsu@mail.ru)

*SPIN-код:* 7345-1784

*Чеснокова А. Д.*, студент, Юго-Западный государственный университет, г. Курск, Россия

*E-mail:* [tdime-swsu@mail.ru](mailto:tdime-swsu@mail.ru)

*SPIN-код:* 7135-1794

Поступила в редакцию 12.05.2021. Принята к публикации 04.06.2021

<sup>1</sup> Публикация выполнена в рамках государственного задания на 2021 г. (№ 0851-2020-0034)

Аннотация

Предмет. *Рынок ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.*

Тема. *Влияние пандемии коронавируса на рынок ипотечного кредитования.*

Цели. *Проанализировать рынок ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и выявить причины его взрывного роста в 3 и 4 квартале 2020 года.*

Методология. *Методы сравнительного анализа рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.*

Результаты. *Изучена возможность формирования финансового пузыря на рынке недвижимости в России, оценены вероятные перспективы развития рынка ипотечных кредитов.*

Область применения. *Рынок ипотечного кредитования, в том числе на поведение заемщиков (покупателей на рынке жилья) и деятельность кредитных организаций.*

Выводы. *В статье анализируется рынок ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и выявляются причины его взрывного роста в 3 и 4 квартале 2020 года. Рассматривается влияние пандемии коронавируса на рынок ипотечного кредитования, в том числе на поведение заемщиков (покупателей на рынке жилья) и деятельность кредитных организаций. Изучена возможность формирования финансового пузыря на рынке недвижимости в России, оценены вероятные перспективы развития рынка ипотечных кредитов.*

Ключевые слова: *ипотечное кредитование, отложенный спрос, финансовый пузырь, ставка по ипотечному кредитованию, средний кредитный рейтинг заемщика, просроченная задолженность, банкротство, резервы по возможным потерям.*

UDK 331.1

## MORTGAGE LENDING MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION: CURRENT STATE, PROBLEMS AND PROSPECTS

JEL Codes: O11, O16, P34, P44, P46

***Starykh S. A.**, Candidate of Economic Sciences, Senior Lecturer of the Department of Customs and World Economy, South-Western State University, Kursk, Russia*

*E-mail: [cvetlana.staryx.87@mail.ru](mailto:cvetlana.staryx.87@mail.ru)*

*SPIN-код: 7335-1794*

***Lavoshnikova S. A.**, student, South-Western State University, Kursk, Russia*

*E-mail: [tdime-swsu@mail.ru](mailto:tdime-swsu@mail.ru)*

*SPIN-код: 7345-1784*

***Chesnokova A. D.**, Student, Southwestern State University, Kursk, Russia*

*E-mail: [tdime-swsu@mail.ru](mailto:tdime-swsu@mail.ru)*

*SPIN-код: 7135-1794*

Annotation

Subject. *The market of mortgage housing lending in the Russian Federation.*

Topic. *The impact of the coronavirus pandemic on the mortgage lending market.*

Purpose. *Analyze the housing mortgage lending market in the Russian Federation and identify the reasons for its explosive growth in the 3rd and 4th quarters of 2020.*

Methodology. *Methods of comparative analysis of the housing mortgage lending market in the Russian Federation.*

Results. *The possibility of the formation of a financial bubble in the real estate market in Russia is studied, and the probable prospects for the development of the mortgage market are evaluated.*

Application area. *The mortgage lending market, including the behavior of borrowers (buyers in the housing market) and the activities of credit institutions.*

Conclusions. *The article analyzes the housing mortgage lending market in the Russian Federation and identifies the reasons for its explosive growth in the 3rd and 4th quarters of 2020. The article examines the impact of the coronavirus pandemic on the mortgage lending market, including the behavior of borrowers (buyers in the housing market) and the activities of credit institutions. The possibility of the formation of a financial bubble in the real estate market in Russia is studied, and the probable prospects for the development of the mortgage market are evaluated.*

Keywords: *mortgage lending, deferred demand, financial bubble, coronavirus pandemic, mortgage lending rate, key rate, average credit rating of the borrower, overdue debt, bankruptcy, reserves for possible losses.*

DOI: 10.22394/1997-4469-2021-53-2-72-78

## Введение

События 2020 года оказали значительное влияние на жизнь населения во всем мире. Месяцы самоизоляции и прекращение деятельности ряда предприятий трансформировали экономику, вызвали значительные отклонения от существующих тенденций. Колебания цен на нефть и валютных курсов заставили инвесторов задуматься о приобретении активов, стоимость которых в меньшей степени подвержена влиянию политики и макроэкономических явлений.

Одним из таких активов традиционно считается недвижимость. В 2020 году показатели рынка ипотечного кредитования

в России достигли своего максимума за более чем 5 лет. В период с 1 января по 1 декабря 2020 года было выдано 1 646 тыс. ипотечных кредитов, что на 28 % больше, чем за аналогичный период 2019 года и на 12 % больше, чем в 2018 году (рис. 1). Общий объем выданных ипотечных кредитов в 2020 году вырос на 44 % по сравнению с 2019 г. и на 38 % по сравнению с 2018 г. и составил 4 080 млрд рублей. Наибольший рост наблюдался в октябре и ноябре: в этот период количество выданных за месяц кредитов удвоилось по сравнению с осенью прошлого года, а их объем увеличился более чем на 75 %<sup>1</sup>.

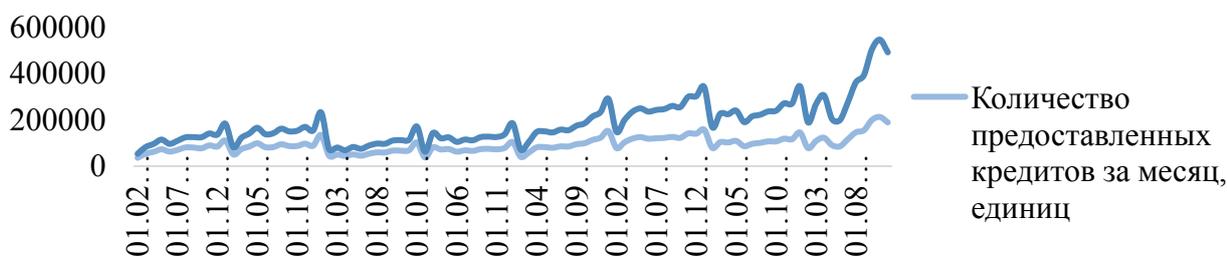


Рис. 1. Динамика рынка ипотечного жилищного кредитования

В основе столь стремительного роста лежит целый ряд причин. Во-первых, это отложенный спрос<sup>2</sup>. Население было вынуж-

дено отказаться от приобретения жилья весной и в начале лета 2020 года в связи с действовавшим в тот период режимом самоизоляции. По мере снятия ограничений на перемещения и хозяйственную деятельность объем сделок с недвижимостью рос, и таким образом к концу осени 2020 года возникший во 2 квартале дефицит спроса на жилье был полностью компенсирован.

Второй важной причиной является тенденция снижения ставок по ипотечному кредитованию. На рынке ипотечного кре-

<sup>1</sup> Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] // <https://rosstat.gov.ru>.

<sup>2</sup> Юзвович Л. И., Князева Е. Г., Истомина Ю. В. Финансы и кредит [Текст] : учебное пособие / под ред. проф. Л. И. Юзвович ; Мин-во науки и высшего образования РФ. Екатеринбург : Изд-во Уральского университета, 2019. 280 с.

дитования со второй половины 2015 наблюдается устойчивая тенденция снижения средних ставок по выданным кредитам (рис. 2), которая вызвана в том числе снижением ключевой ставки. В 2020 году Цен-

тральный Банк также неоднократно снижал ключевую ставку и по состоянию на 31 декабря значение этого показателя составило 4,25 %. Это минимальный показатель с сентября 2013 года<sup>1</sup>.

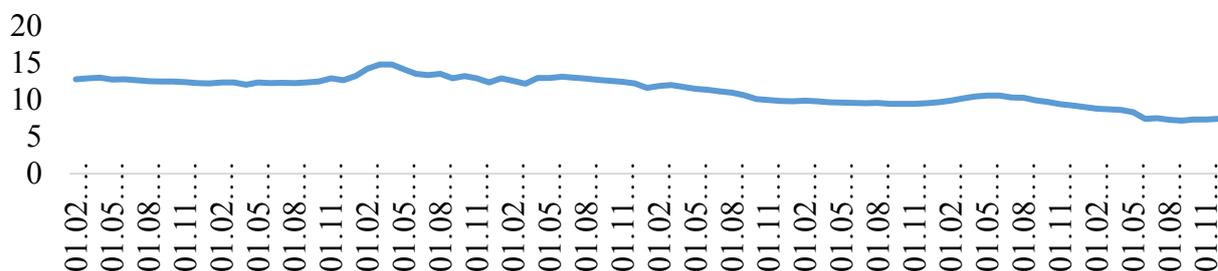


Рис. 2. Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, %

Кроме того, в настоящее время в стране действует множество программ льготного кредитования, в том числе с государственной поддержкой.

Не менее важной причиной стремительного роста на рынке ипотечного кредитования являются высокие инфляционные ожидания и рост цен на жилье. За 3 квартал стоимость одного квадратного метра выросла более чем на 20 % (по данным Москвы и Московской области). Такой стремительный рост цен подрывает доверие к национальной валюте и стимулирует спрос на жилье, тем самым еще больше раскручивая инфляционную спираль<sup>2 3</sup>.

### Анализ показателей рынка ипотечного кредитования и альтернативы его развития

В условиях нестабильности на мировых сырьевых и финансовых рынках, когда стоимость активов меняется значительным образом за короткое время, покупка недвижимости рассматривается как низкорисковое вло-

жение средств. Существует распространенное мнение о том, что стоимость жилья всегда будет расти, а также что недвижимость в любой момент можно продать с минимальными финансовыми потерями. Именно поэтому в кризисные периоды именно жилье становится основным направлением вложения накопленных ранее денежных средств с целью их дальнейшего сохранения и преумножения<sup>4</sup>.

Рассмотрим качественные показатели рынка ипотечного кредитования. В первую очередь, это характеристика структуры задолженности и среднего заемщика.

Сразу стоит отметить, что средний рейтинг заемщика на ипотечном рынке несколько выше среднего рейтинга на кредитном рынке. В ноябре 2020 года кредитный рейтинг на рынке вырос на 1,4 % по сравнению с соответствующим показателем по данным на ноябрь 2019 года, средний рейтинг заемщика на рынке ипотечного кредитования вырос на 1,1 %. Это связано с ужесточением требований к заемщикам и их платежеспособности в условиях пандемии. Все чаще кредитные организации отказывают в займах индивидуальным предпринимателям, самозанятым и лицам, работающим в отраслях, в наибольшей степени пострадавших во время пандемии<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] // <https://rosstat.gov.ru>.

<sup>2</sup> Исаева П. Г., Энирбекова С. Н. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст] // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2019. № 3 (28). С. 407—409.

<sup>3</sup> Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] // <https://rosstat.gov.ru>.

<sup>4</sup> Гребенникова, В. А., Помогаева К. Г. Анализ рынка ипотечного кредитования в России [Текст] // Economic Consultant. 2019. № 3. С. 27—33.

<sup>5</sup> Официальный сайт Национального бюро кредитных историй [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nbki.ru>.

Доля просроченной задолженности изменилась незначительно: по данным на 1 января объем просроченной задолженности составил 63 849 млн рублей или 0,85 % от совокупного объема задолженности. На 1 декабря 2020 года соответствующий показатель был равен 72 040 млн рублей или 0,81 % от совокупного объема задолженности<sup>1</sup>.

В 2020 году значительно возросло количество банкротств. В период с января по сентябрь 2020 более 77 тыс. человек (физические лица, в т. ч. индивидуальные предприниматели) были признаны банкротами. За аналогичный период в 2019 было удовлетворено около 46 тыс. заявлений о банкротстве, что на 65 % меньше чем в 2020. Всего же за 2019 год банкротами были признаны 69 тыс. человек, что на 12 % меньше чем за 9 месяцев 2020 года. Значительную часть обанкротившихся составляют индивидуальные предприниматели, разорившиеся в ходе пандемии. Банкротами стали сотрудники, которые были уволены в период самоизоляции, а также наемные работники, которые были задействованы в отраслях, в наибольшей степени пострадавших от коронавируса<sup>2</sup>.

В структуре задолженности преобладают ссуды без просроченных платежей (более 90 %) и ссуды 2 категории качества (около 84 %).

В исследованиях все чаще встречаются идеи о том, что на российском рынке недви-

жимости формируется финансовый пузырь. Это явление можно было наблюдать в Италии в 1637 году, в Японии в 1980—1990 гг., в 2007 в США и Китае. При наличии на рынке финансового пузыря торговля рыночная цена товара (ценной бумаги, иного актива) в значительной степени превышает его внутреннюю стоимость. Большие объемы товаров продаются по завышенной цене, а рост цен обусловлен высоким спросом на товар<sup>3 4</sup>.

Действительно, начиная с сентября 2020 года на рынке жилья наблюдается стремительный рост рыночных цен, который вызван в первую очередь увеличением спроса и раскручиванием инфляционной спирали, а не ростом базовой стоимости жилья. Ситуацию осложняет увеличение объемов ипотечного кредитования при относительно низких ставках и небольших первоначальных взносах. В некоторых регионах России рост цен на жилье за осенние месяцы достиг 25 %, что в 2,5 выше минимального первоначального взноса по ипотеке.

Существуют некоторые проблемы и с резервами коммерческих банков на возможные потери по ссудам, предоставленным физическим лицам. Статистические данные по этому показателю представлены в таблице. Резервы по сомнительным кредитам ниже рекомендуемых значений на 10,2 процентных пункта, по проблемным — на 6,9 процентных пунктов.

Т а б л и ц а

*Резервы на возможные потери, по данным на 01.10.2020*

Категория качества	Наименование	РВП в процентах от суммы основного долга по ссуде	Фактические РВП
I категория качества (высшая)	Стандартные	0 %	0,0 %
II категория качества	Нестандартные	от 1 % до 20 %	1,4 %
III категория качества	Сомнительные	от 21 % до 50 %	5,3 %
IV категория качества	Проблемные	от 51 % до 100 %	39,8 %
V категория качества (низшая)	Безнадежные	100 %	93,1 %

<sup>1</sup> Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. URL: <https://cbr.ru>.

<sup>2</sup> Официальный сайт Национального бюро кредитных историй [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nbki.ru>.

<sup>3</sup> Ключников Е. Е. Финансовые пузыри: риск современной финансовой стабильности [Текст] // E-Scio. 2020. № 3 (42). С. 439—447.

<sup>4</sup> Лукашик П. В., Русакович А. А. Финансовые пузыри, их сущность и влияние на экономику [Текст] // Финансы и учетная политика. 2020. № 1. С. 16—21.

**Заключение**

Данная ситуация очень опасна для финансового рынка, так как повышает риски банковского сектора. При внезапном снижении стоимости недвижимости до показателей предшествующих периодов, т. е. при схлопывании пузыря, в случае банкротства заемщика банки не смогут вернуть выданную в кредит сумму в полном объеме, а резервных средств может быть недостаточно для покрытия убытка. Это станет началом кризиса на финансовом рынке.

Если ситуация на рынке ипотечного кредитования не изменится и все переменные будут изменяться в соответствии с существующими трендами, в январе и феврале 2021 года будет наблюдаться сезонный спад количества и объема выданных кредитов на 25—40 % по сравнению с текущими значениями. Начиная с марта спрос на ипотечные кредиты начнет восстанавливаться и к концу весны дойдет до значений, близких к линии тренда. В целом, при сохранении существующих тенденций в первом полугодии 2021 года показатели в зависимости от месяца будут на 20—60 % выше, чем в соответствующем периоде 2020 года.

Однако, регулятор в лице Центрального Банка может несколько повысить ключевую ставку, чтобы прекратить дальнейшее развитие финансового пузыря и смягчить последствия выхода из сложившейся ситуации. Коммерческие банки, в свою очередь, могут увеличить объем первоначального взноса и повысить свои требования к заемщикам. Все это вызовет большее сокращение спроса на ипотечные кредиты, чем предполагается в текущих условиях.

**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.*

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. *Бабина С. И.* Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России [Текст] / С. И. Бабина // Вестник Кемеровского го-

сударственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. — 2019. — № 4 (1). — С. 37—44.

2. *Гребенникова В. А.* Анализ рынка ипотечного кредитования в России [Текст] / В. А. Гребенникова, К. Г. Помогаева // Economic Consultant. — 2019. — № 3. — С. 27—33.

3. *Исаева П. Г.* Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации [Текст] / П. Г. Исаева, С. Н. Энирбекова // Азимут научных исследований: экономика и управление. — 2019. — № 3 (28). — С. 407—409.

4. *Караваева Ю. С.* Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития [Текст] / Ю. С. Караваева // Вестник НГИЭИ. — 2018. — № 2 (81). — С. 133—147.

5. *Ключников Е. Е.* Финансовые пузыри: риск современной финансовой стабильности [Текст] / Е. Е. Ключников // E-Scio. — 2020. — № 3 (42). — С. 439—447.

6. *Лукашик П. В.* Финансовые пузыри, их сущность и влияние на экономику [Текст] / П. В. Лукашик, А. А. Русакович // Финансы и учетная политика. — 2020. — № 1. — С. 16—21.

7. *Юззович Л. И.* Финансы и кредит [Текст] : учебное пособие / Л. И. Юззович, Е. Г. Князева, Ю. В. Истомина ; под ред. проф. Л. И. Юззович ; Мин-во науки и высшего образования РФ. — Екатеринбург : Изд-во Уральского университета, 2019. — 280 с.

8. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. — URL: <https://cbr.ru>.

9. Официальный сайт Национального бюро кредитных историй [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.nbki.ru>.

10. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. — URL: <https://rosstat.gov.ru>.

**LIST OF LITERATURE**

1. *Babina S. I.* Mortgage lending as a financial tool for solving the housing problem in Russia [Text] / S. I. Babina // Bulletin of the Kemerovo State University. Series: Political, Sociological and Economic Sciences. — 2019. — № 4 (1). — P. 37—44.

2. *Grebennikova V. A.* Analysis of the mortgage lending market in Russia [Text] / V. A. Grebennikova, K. G. Pomogaeva // Economic Consultant — 2019. — No. 3. — P. 27—33.
3. *Isayeva P. G.* Analysis of the current state of the mortgage lending market in the Russian Federation [Text] / P. G. Isayeva, S. N. Enirbekova // Azimut of scientific research: economics and management. — 2019. — № 3 (28). — P. 407—409.
4. *Karavaeva Yu. S.* The modern market of mortgage lending and problems of its development [Text] / Yu. S. Karavaeva // Bulletin of the NGIEI. — 2018. — № 2 (81). — P. 133—147.
5. *Klyuchnikov E. E.* Financial bubbles: the risk of modern financial stability [Text] / E. E. Klyuchnikov // E-Scio. — 2020. — № 3 (42). — Pp. 439—447.
6. *Lukashik P. V.* Financial bubbles, their essence and influence on the economy [Text] / P. V. Lukashik, A. A. Rusakovich // Finance and Accounting Policy. — 2020. — No. 1. — Pp. 16—21.
7. *Yuzvovich L. I.* Finance and credit [Text] : textbook / L. I. Yuzvovich, E. G. Knyazeva, Yu. V. Istomina ; edited by prof. L. I. Yuzvovich ; Ministry of Science and Higher Education of the Russian Federation. — Yekaterinburg : Ural University Publishing House, 2019. — 280 p.
8. Official website of the Bank of Russia [Electronic resource]. — URL: <https://cbr.ru>.
9. Official website of the National Credit History Bureau [Electronic resource]. — URL: <https://www.nbki.ru>.
10. Official website of the Federal State Statistics Service [Electronic resource]. — URL: <https://rosstat.gov.ru>.