

РАБАДАНОВА ДЖАМИЛЯ АМИНУЛЛАЕВНА

доцент кафедры «Финансы и кредит» ФГБОУ ВО
«Дагестанский государственный университет», г. Махачкала, Россия,
e-mail: salyhat1@rambler.ru

АЛИЕВ ГАМИД ХАБИБОВИЧ

доцент кафедры «Государственное и муниципальное управление»
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет»,
г. Махачкала, Россия,
e-mail: Gamid_aliev_67@mail.ru

DOI:10.26726/1812-7096-2022-12-47-58

ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РФ: АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ, ПРОБЛЕМ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ

Аннотация. В данной статье рассматривается динамика развития ипотечного жилищного кредитования в свете последних тенденций, связанных с началом специальной военной операции. В ходе подготовки статьи были использованы методы статистических исследований, классификаций, структурный анализ, системный подход, обобщение и систематизация. В результате анализа динамики и структуры объёма и количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов были сделаны выводы о перспективах развития рынка ипотечного кредитования в России. Полученные в статье выводы, в ходе анализа факторов макроэкономической нестабильности на состояние рынка ипотечного жилищного кредитования позволяют дать прогнозируемую оценку качества ссудной задолженности банковского сектора РФ по ипотечному кредитному портфелю и нарастанию уровня кредитного риска банков, а также диагностировать тенденции развития кризисных процессов в ипотечном сегменте и предложить механизмы для их предотвращения.

Ключевые слова: ипотека, ипотечное кредитование, кредитный портфель, долговая нагрузка, кредитный риск, экономическая нестабильность.

RABADANOVA JAMILYA AMINULLAYEVNA

Associate Professor of the Department of Finance and Credit,
Dagestan State University, Makhachkala, Russia,
e-mail: salyhat1@rambler.ru

ALIEV GAMID KHABIBOVICH

Associate Professor of the Department of State and Municipal
Administration, Dagestan State University, Makhachkala, Russia,
e-mail: Gamid_aliev_67@mail.ru

MORTGAGE HOUSING LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION: ANALYSIS CURRENT TRENDS, PROBLEMS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

Abstract. This article examines the dynamics of the development of mortgage housing lending in the light of recent trends associated with the beginning of a special military operation. During the preparation of the article, methods of statistical research, classifications, structural analysis, a systematic approach, generalization and systematization were used. As a result of the analysis of the dynamics and structure of the volume and number of mortgage loans provided, conclusions were drawn about the prospects for the development of the mortgage lending market in Russia. The conclusions obtained in the article, during the analysis of the factors of macroeconomic instability on the state of the housing mortgage lending market, allow us to give a predictable assessment of the quality of the loan debt of the banking sector of the Russian Federation on the mortgage loan portfolio and the increase in the level of credit risk of banks, as well as to diagnose trends in the development of crisis processes in the mortgage segment and propose mechanisms for their prevention.

Keywords: mortgage, mortgage lending, loan portfolio, debt burden, credit risk, economic instability.

1. Введение

Ипотека получила широкое развитие в странах с рыночной экономикой, развитой системой страхования финансовых и материальных активов [1]. В сравнении с западноевропейскими странами и США, применение ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации стало обретать популярность не так давно, но быстро распространилось и стало активно пользоваться спросом среди граждан [2].

В современных условиях ипотечное кредитование можно назвать драйвером развития строительной отрасли, как системообразующей сферы предпринимательской деятельности обеспечивающей рабочими местами достаточно большое количество трудовых ресурсов, формирующей стабильные поступления в бюджетную систему и в комплексе с государством решающей проблемы обеспечения жильем граждан РФ.

Поэтому в современных условиях и кредитные организации, и Банк России, и Правительство РФ уделяют огромное внимание развитию ипотечного кредитования, как основного источника ресурсов для проектного финансирования со стороны компаний застройщиков и, что наиболее важно для заемщиков – физических лиц для улучшения жилищных условий, либо осуществляющих инвестиционные вложения на долгосрочной основе.

Ипотечное кредитование на данный момент является популярным банковским продуктом [3]. Учитывая высокую востребованность со стороны заемщиков на ипотечные продукты, кредитные организации предлагают своим клиентам широкий перечень ипотечных программ как на рынке первичной, так и вторичной недвижимости.

В условиях усиления санкционного давления со стороны западных стран с начала 2022 года экономика России подверглась жестким макрошокам, что не могло не сказаться на состоянии банковского кредитования и в том числе ипотечного жилищного кредитования.

Правительством РФ в условиях пандемии коронавируса для активизации спроса на ипотечное кредитование с целью поддержания строительной отрасли были запущены льготные ипотечные программы с господдержкой, которые предполагали использование механизма субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам со стороны государства, что существенно снижало платежную нагрузку на заемщика.

В сегодняшней ситуации макроэкономической нестабильности многие из существующих льготных ипотечных программ были продлены, кроме того, их перечень был существенно расширен для отдельных категорий заемщиков.

Отдельным направлением развития ипотечного кредитования явились программы льготной ипотеки от застройщика, что также способствовало поддержанию платежеспособного спроса на ипотеку со стороны населения в условиях падения уровня доходов граждан и перехода их на сберегательную модель поведения при возрастании уровня неопределенности ситуации на финансово рынке.

2. Основная часть

Ипотечное жилищное кредитование за последние 5 лет неуклонно лидирует в сфере ссудных операций коммерческих банков. Большинство российских банков осуществляют ипотечное жилищное кредитование и конкуренция между ними за заемщиков довольно высока [4]. О сложившейся тенденции можно судить по числу кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (табл. 1).

Показатели	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	Удельный вес кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты от общего числа, %
II квартал 2019 г.	464	329	70,9
II квартал 2020 г.	427	298	69,8
II квартал 2021 г.	378	270	71,4
II квартал 2022 г.	363	247	68,0

Источник: [5]

Как видно из данных, приведенных в таблице 1, за прошедшие 4 года сформировалась устойчивая тенденция высокой кредитной активности банков в области ипотечного кредитования. Практически 70% кредитных организаций РФ предоставляют ипотечные жилищные кредиты физическим лицам.

Закон об ипотеке был принят 24 года назад и рынок ипотечного жилищного кредитования в России имеет давнюю историю, но несмотря на это потенциал его в настоящее время является недоиспользованным. Российские кредитные организации в современных условиях активно наращивают объемы ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечный рынок России является растущим рынком, имеющим большой потенциал в сфере кредитных операций банков. Об этом свидетельствует удельный вес ипотечного кредитования в структуре ВВП. Так, в разных странах ипотечный портфель занимает значительную долю в ВВП. Например, этот показатель в Германии составляет 41,2%, в Канаде – 84%, в США – 64%, во Франции – 51,9%, в Португалии – 47,1%, в Испании – 44,2% [6]. В сравнении с мировыми тенденциями доля ипотечного сегмента в России на начало 2022 года достигла 10% ВВП, при том что за прошедшие 10 лет ипотечный портфель вырос в пять раз, а его доля во внутреннем валовом продукте страны увеличилась в 3,3 раза [7]. Следовательно, потенциал рынка ипотечного кредитования в России не реализован и имеет значительные резервы для роста.

Для банков ипотечное кредитование является значимым направлением деятельности, исходя из удельного веса ипотечных кредитов в активах [8]. Для оценки тенденций развития рынка ипотечного кредитования используется совокупность различных показателей [9]. Проанализируем динамику и структуру объема предоставленных ипотечных кредитов банковским сектором РФ.

Данные таблицы 2 демонстрируют долю ипотечного жилищного портфеля банковского сектора РФ в совокупном кредитном портфеле физических лиц.

Как можно проследить из представленных расчетов, сфера ипотечного жилищного кредитования наращивает темпы роста, о чем свидетельствует показатель доли ипотечного портфеля в совокупном кредитном портфеле физических лиц. Так, удельный вес ипотечных жилищных кредитов в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам за анализируемый период увеличился с 19% до 23,2%.

Показатели	Удельный вес ипотечных жилищных кредитов в общем объеме кредитов, предоставленных физическим лицам, %	Удельный вес задолженности по ипотечным жилищным кредитам в сумме задолженности по кредитам физических лиц, %
01.01.2020 г.	19,0	43,5
01.01.2021 г.	22,3	46,7
01.01.2022 г.	22,5	48,1
01.08.2022 г.	23,2	50,3

Источник: [5]

Наиболее существенный рост был отмечен в 2020 году, что связано с запуском государственных программ льготной ипотеки для поддержания строительной отрасли в период пандемии. Такая же динамика отмечается и по показателю удельного веса задолженности по ипотечным жилищным кредитам в общей сумме задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам: рост составил 6,8%. В целом следует отметить, что на август 2022 года на долю задолженности по ипотечному жилищному портфелю приходится более 50% от совокупной ссудной задолженности по кредитному портфелю физических лиц. Следовательно, ипотечное жилищное кредитование в современных условиях для банков выступает наиболее привлекательной нишей в сфере кредитования физических лиц, для граждан – наиболее востребованным кредитным продуктом, имеющим социально-инвестиционную направленность.

О востребованности со стороны населения данного вида кредитного продукта также свидетельствует динамика показателей количества и объема предоставленных ипотечных кредитов

населению (табл. 3 и рис. 1).

Таблица 3

Показатели	Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, млн. ед.	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, трлн. руб.	Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту, %
01.01.2020 г.	1,31	2,93	9,87
01.01.2021 г.	1,78	4,44	7,68
01.01.2022 г.	1,91	5,69	7,49
01.08.2022 г.	0,64	2,22	7,48

Источник: [5]

Как видно из данных таблицы 3, за период 2019–2021 гг. отмечен стабильный рост как числа заключенных кредитных договоров по ипотечному жилищному кредитованию, так и объемы выданных ссуд. Прирост количества заключенных кредитных договоров за анализируемый период составил 45,8%, прирост объема предоставленных ссуд – 94,2%. Наибольший рост был отмечен в 2020 году, что было связано с государственной поддержкой строительной отрасли в период пандемии за счет запуска льготных ипотечных программ.

Существенное превышение роста объема кредитования над количеством заключенных договоров связано с повышенным спросом населения на льготные программы ипотеки, запущенные в 2020 году, что спровоцировало бурный рост стоимости квадратных метров жилья со стороны застройщиков.

На фоне роста стоимости квадратного метра жилья выросла и срочность ипотечного жилищного кредитования в июле 2022 г. средневзвешенный срок по кредиту составил 274,8 месяца, что на 32,0 месяца (2,7 года) больше аналогичного показателя за июль 2021 года.

Средневзвешенные процентные ставки по ипотеке за анализируемый период стабильно снижались, что связано с запуском льготных государственных программ субсидирования ипо-

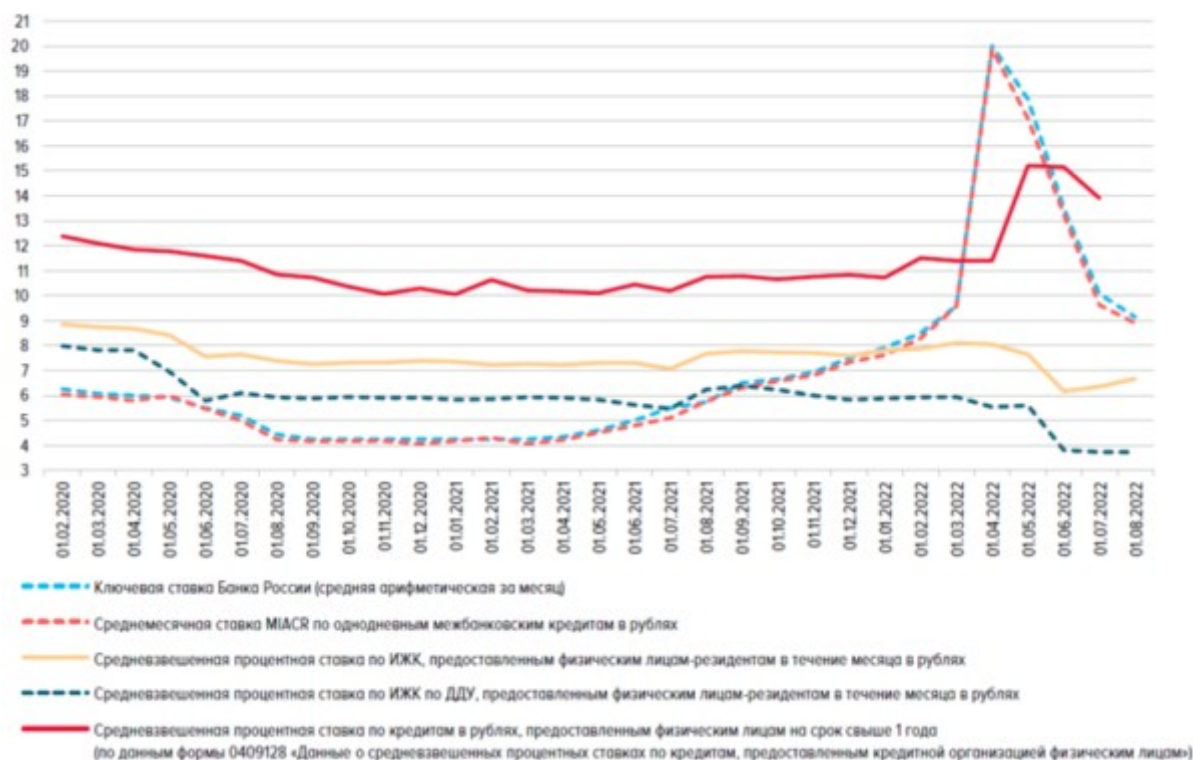


Рис. 1. Динамика процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам

Источник: [5]

теки на первичном рынке жилья (наибольшее снижение отмечено в 2020 году). В результате средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту снизился с 9,87% до 7,48% годовых. Таким образом, путем введения государственных программ субсидирования процентных ставок по ипотеке был простимулирован спрос на кредиты и созданы более комфортные условия для заемщиков по обслуживанию долга в сегменте первичного рынка жилья (рис. 1).

С началом специальной операции в феврале 2022 году наблюдается стагнация в сегменте ипотечного кредитования. На 1.08.2022 г. было заключено 640 млн. кредитных договоров на общую сумму 2,22 трлн. руб.

Повышение ключевой ставки Банка России до 20% в марте 2022 года привело к резкому скачку процентных ставок по всем ипотечным программам, на что мгновенно отреагировал рынок жилья снижением спроса на ипотеку. В результате в апреле-мае 2022 года были отмечены наименьшие показатели по ипотечному кредитованию (рис. 2). По мере стабилизации экономики России, несмотря на высокую степень неопределенности макроэкономической ситуации, ключевая ставка стала корректироваться в сторону понижения, что привело в июне-июле

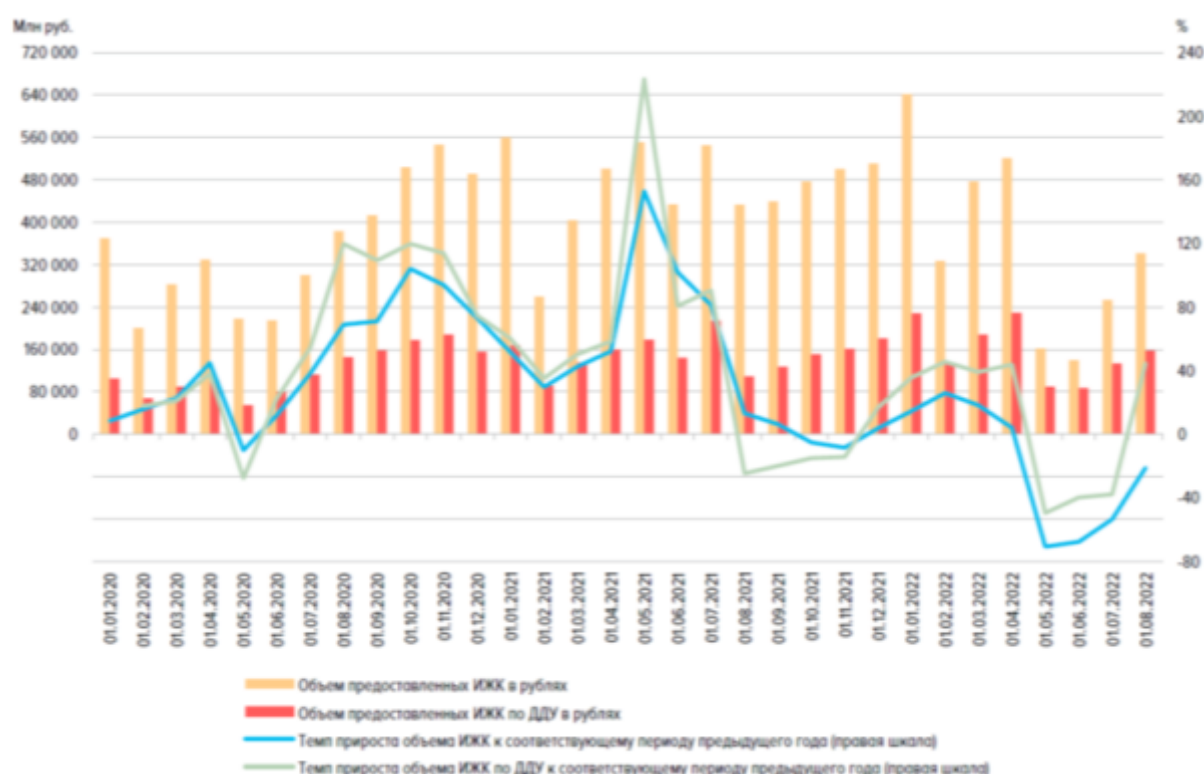


Рис. 2. Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, млн. руб.

Источник: [5]

Наиболее привлекательными для заемщиков были кредитные договоры, заключенные на основе договоров долевого участия от застройщиков в связи с распространением на них льготных ипотечных программ с государственной поддержкой по субсидированным процентным ставкам, а также с действием совместных программ банков с застройщиками, предполагающих пониженные процентные ставки при одновременном увеличении стоимости приобретаемого объекта недвижимости.

Емкость рынка ипотечного жилищного кредитования определяется не только количеством и объемом выданных ипотечных кредитов в динамике, но и величиной накопленной ссудной задолженности, характеризующей качество и объем ипотечного портфеля банковского сектора РФ (табл. 4 и рис. 3).

Таблица 4

Динамика объема ипотечных жилищных кредитов,

Показатели	Ссудная задолженность, всего	Темпы роста ссудной задолженности, %
01.01.2018 г.	5 144 935	–
01.01.2019 г.	6 376 845	123,9
01.01.2020 г.	7 615 264	119,4
01.01.2021 г.	9 274 486	121,8
01.01.2022 г.	11 752 902	126,7
01.08.2022 г.	12 674 918	107,8

Источник: [5]

Как свидетельствуют приведенные данные, за анализируемый период российские кредитные организации активно наращивали темпы ипотечного жилищного кредитования, увеличивая совокупный ипотечный портфель банковского сектора РФ. За анализируемый период его величина увеличилась практически в 2,5 раза и на август 2022 года составила 12,7 трлн. руб.

Анализ ипотечного портфеля российских банков в территориальном разрезе показал, что основной объем предоставленных ипотечных кредитов приходится на регионы Центрального, Приволжского и Северо-Западного федеральных округов. Аутсайдерами являются регионы Северо-Кавказского федерального округа. Основными факторами, демонстрирующими такую территориальную неоднородность ипотечного жилищного кредитования по регионам России, являются высокий уровень дифференциации доходов граждан, наличие аккредитованных застройщиков. Так, в регионах инсайдерах высокий уровень доходов населения позволяет приобретать в ипотеку жилье не только эконом, комфорт, но и бизнес-класса. А большое количество аккредитованных застройщиков в отличие от регионов аутсайдерах позволяет приобре-

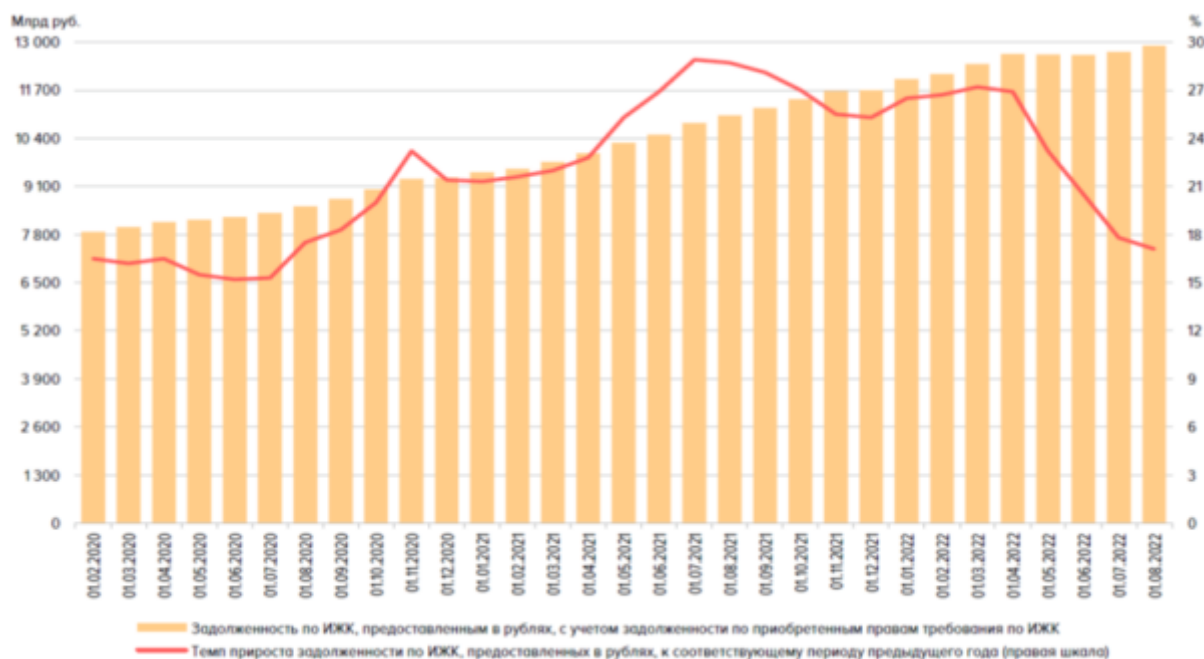


Рис. 3. Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам, млрд. руб.

Источник: [5]

Среди регионов России наибольший объем ипотечных жилищных кредитов на протяжении длительного периода времени стабильно приходится на г. Москву, Московскую область и г.

Санкт-Петербург. Наименьшее значение этого показателя отмечено в Республике Ингушетия. Больше половины объема представленных ипотечных жилищных кредитов составили кредиты по льготным программам государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования с субсидированными процентными ставками.

О качестве ипотечного портфеля коммерческих банков можно судить на основе анализа

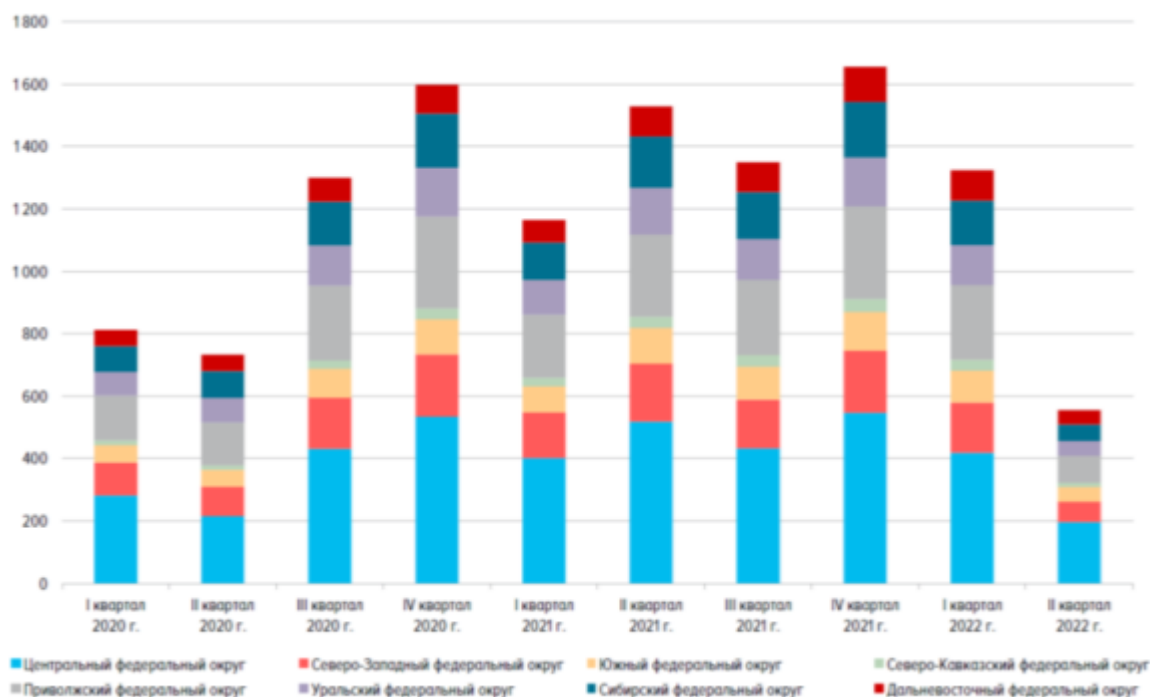


Рис. 4. Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам в разрезе федеральных округов, млрд. руб.

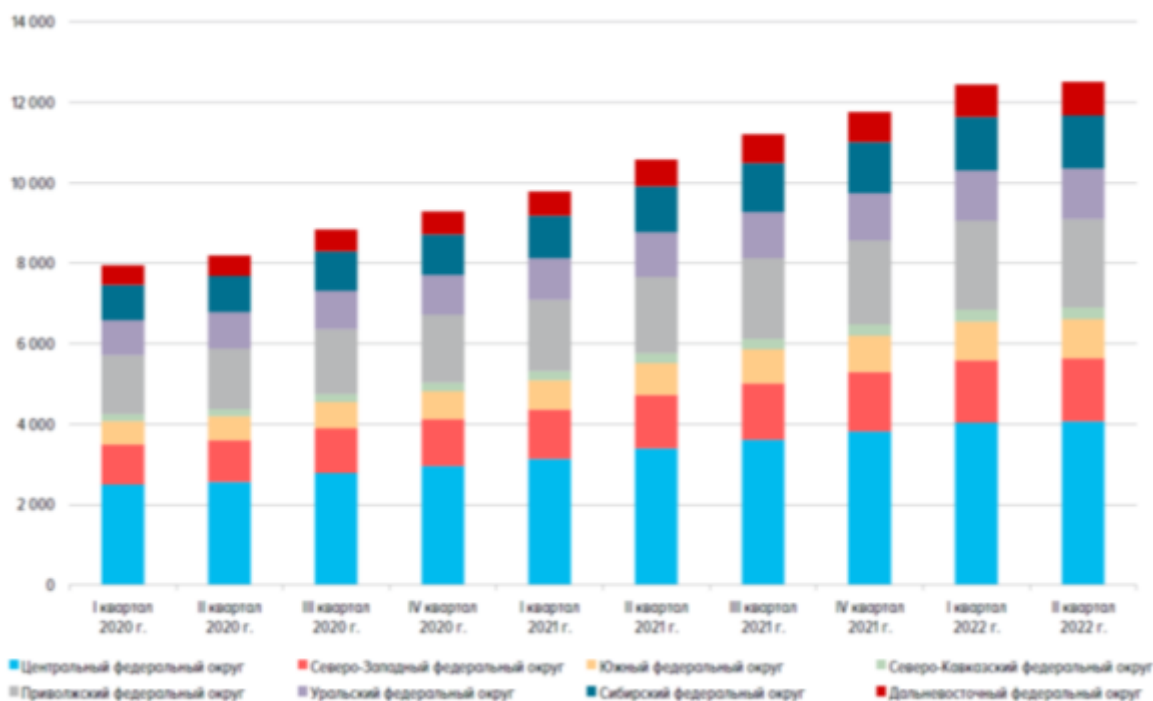


Рис. 5. Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам в разрезе федеральных округов, млрд. руб.

Таблица 5

Динамика и структура просроченной ссудной задолженности по ипотечным

Показатели	Ссудная задолженность, всего	Просроченная задолженность	Удельный вес просроченной задолженности, %
01.01.2018 г.	5 144 935	54 575	1,06
01.01.2019 г.	6 376 845	61 300	0,96
01.01.2020 г.	7 615 264	64 258	0,84
01.01.2021 г.	9 274 486	71 823	0,77
01.01.2022 г.	11 752 902	59 471	0,51
01.08.2022 г.	12 674 918	55 003	0,43

Источник: [5]

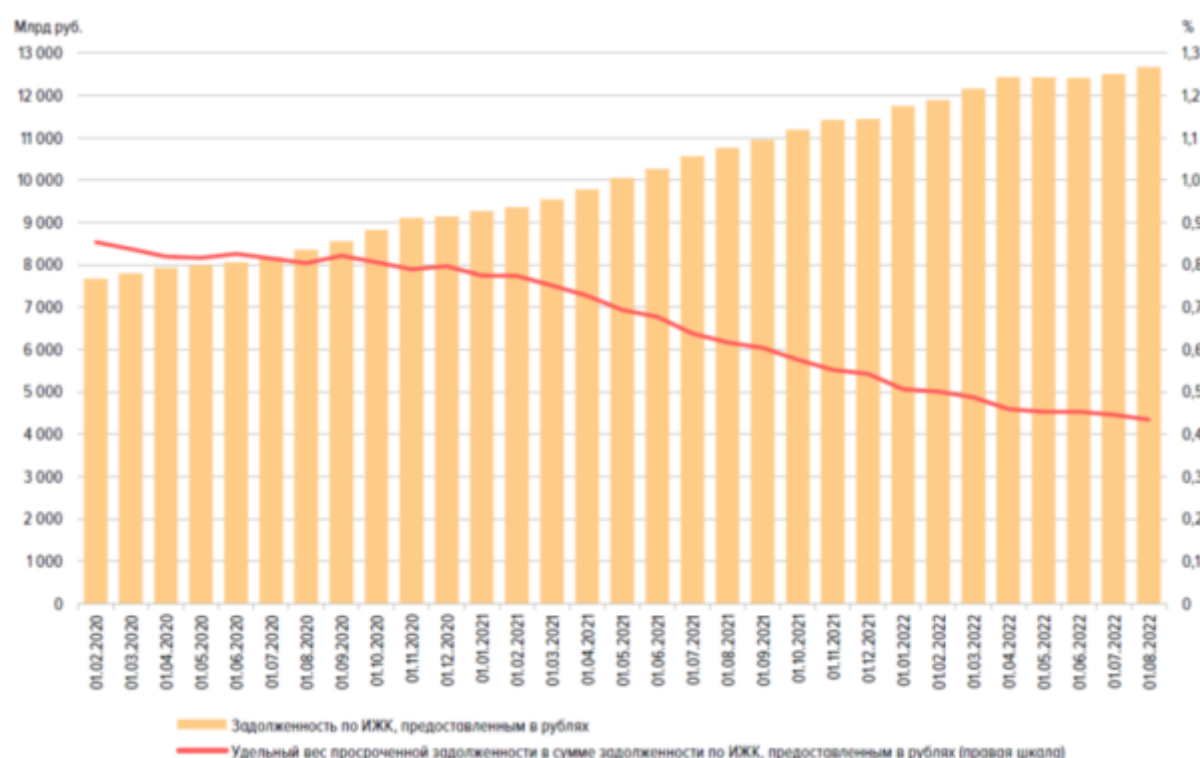


Рис. 6. Динамика просроченной задолженности в сумме задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам, млрд. руб.

Источник: [5]

Как видно из данных таблицы 5 и рисунка 6, если динамика ссудной задолженности по ипотечному портфелю банков из года в год стабильно увеличивалась, то величина просроченной задолженности изменялась волатильно. Из приведенных данных видно, что существенный прирост просроченной задолженности по ипотечному жилищному портфелю приходится на 2020 год, что связано с распространением коронавирусной инфекции и введением ограничительных мер. В результате большинство заемщиков по ипотечным займам оказалось в сложной финансовой ситуации. Введение локдауна привело к потере заемщиками значительной части своих доходов и соответственно к их неспособности своевременно погашать долговые обязательства перед банками. За 2020 год прирост просроченной задолженности по ипотечному портфелю российских банков составил 11,8%.

В 2021 году ситуация с пандемией стабилизировалась и снятие ограничительных мер привело к активизации предпринимательской деятельности, что положительно сказалось на платежеспособности заемщиков. Как следствие суммарный объем просроченной задолженности

по ипотечному жилищному портфелю в 2021 году сократился на 12352 млн. руб. или на 17,2%. В целом анализ динамики удельного веса просроченной ссудной задолженности в ипотечном портфеле банков свидетельствует, во-первых, о незначительной ее доле и, во-вторых, о существенном ее снижении (практически в 2 раза с 1% до 0,5%) за прошедшие 5 лет.

За прошедший период более 8 месяцев 2022 г. с началом специальной операции тенденции в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования существенно изменились. На начало сентября 2022 года совокупный портфель ипотечных кредитов банковского сектора РФ увеличился на 9,7% и достиг величины 13 трлн. руб. В сравнении с показателем за аналогичный период 2021 года прирост был в 2 раза меньше. Новые ипотечные кредиты, предоставленные с начала года до начала сентября 2022 г. также уменьшились (2,7 трлн. руб.) по сравнению с таким же периодом 2021 г. (3,6 трлн. руб.). При том, что практически половина заключенных договоров ипотечного кредитования приходится на договоры в рамках программ с господдержкой. В целом следует отметить, что замедление темпов ипотечного кредитования происходит на фоне макроэкономической неопределенности. Нестабильность экономики России отрицательно влияет на уровень доходов населения, сужает спрос и заставляет граждан более взвешенно относиться к выбору объекта инвестирования, одновременно кредитные организации – более тщательно отбирать заемщиков.

Процесс стагнации рынка ипотечного кредитования в первом полугодии 2022 года свидетельствует о снижении покупательной способности населения на фоне роста инфляционных ожиданий рынка. В результате кредитные организации для стимулирования спроса на ипотеку и не проседании объемов кредитования расширили практику предоставления ссуд с низким уровнем первоначального взноса и с высоким показателем долговой нагрузки. Как свидетельствуют аналитические данные Банка России, по итогам 2 квартала 2022 г. удельный вес кредитов с первоначальным взносом 10–20% достиг 40% от общего объема ипотечных ссуд. При этом наиболее значительная их часть приходится на первичный рынок жилья (58%), где льготные программы ипотеки с господдержкой предоставлялись при минимальном взносе в 15%. Увеличились также ипотечные ссуды с высоким показателем долговой нагрузки, достигающий 80% [10].

Для дальнейшего стимулирования спроса на ипотеку застройщики запустили собственные льготные программы в купе с программами господдержки. Во втором квартале 2022 г. застройщики активно стали предлагать ипотечные кредиты по ставкам 0,01–0,1%, что привело к снижению средней ставки по ипотеке от застройщика с 5,9% до 3,7% [10].

Масштабирование программ льготной ипотеки приводят к возникновению системных рисков на рынке жилья. В результате повышенного спроса на льготные программы со стороны заемщиков искажаются характеристики рынка жилья. В случае возникновения системного ипотечного кризиса без государственной поддержки граждан и застройщиков не обойтись, что потребует дополнительных бюджетных расходов.

Системный ипотечный кризис может вызвать следующую последовательность негативных событий:

1. Ухудшение макроэкономической ситуации спровоцирует падение доходов населения. В результате уровень платежной дисциплины по заключенным ипотечным договорам сильно упадет, что спровоцирует массовые дефолты заемщиков и реализацию залогового имущества в счет погашения кредитов. При этом банки будут терять процентные доходы поскольку при массовой реализации залогового имущества предложение будет существенно превосходить спрос и цены на жилье будут стремительно падать. Вместе с тем банки должны выплачивать проценты по вкладам, следовательно, в данной ситуации возрастает процентный риск банков.

2. Экономический кризис приведет к падению цен на жилье и снижению инвестиционного спроса на объекты недвижимости. Последний может усугубить динамику падения цен. Так, в условиях роста цен на рынке недвижимости инвестиционный спрос возрастает и провоцирует дополнительный рост цен. В условиях кризиса наблюдается обратная ситуация. Снижение цен приводит к уменьшению инвестиционного спроса на недвижимость, поскольку инвесторы начинают занимать выжидательную позицию, что еще больше провоцирует падение цен.

3. Падение цен на рынке недвижимости осложнит ситуацию для заемщиков, поскольку в условиях дефолта они вынуждены будут продать жилье по низким ценам, что может привести

не только к потере первоначального взноса, но и даже потребовать доплаты для покрытия кредита банку за собственный счет.

4. В условиях падения цен с проблемой потери доходов могут столкнуться и застройщики, что может вызвать корпоративный дефолт и кредитные потери банков.

В целях предотвращения возникновения рисков в сфере ипотечного кредитования Банком России должны быть приняты меры надзорного характера относительно оценки справедливой стоимости заложенного имущества по ипотечным кредитам, выданным в рамках программ льготной ипотеки от застройщиков. При реализации данных программ существенно растут кредитный и процентный риски банков. В этой связи регуляторные меры Банка России должны быть направлены на минимизацию уровня банковских рисков, которые включают введение надбавок к стандартной ставке резервирования по соответствующей группе ссудной задолженности с момента предоставления ипотечного кредита. Данная мера позволит, во-первых, обеспечить финансовую устойчивость банков, которые кредитуют заемщиков по программам льготной ипотеки от застройщиков, во-вторых, создаст равные конкурентные условия среди кредитных организаций, активно реализующих данные ипотечные схемы.

Основные угрозы возрастания кредитного и процентного риска банков кроются в величине комиссии, которую кредитная организация получает от застройщика, а также в удлинении сроков погашения ипотечной ссуды по программе льготной ипотеки от застройщика непосредственно заемщиком. В этой связи предлагается применить дифференцированный подход к установлению надбавок к ставкам резервирования по ссудной задолженности в зависимости от величины эффективной процентной ставки по ипотечной ссуде. Дифференцированные надбавки будут рассчитываться как разница между величиной эффективной процентной ставки, установленной по программе льготной ипотеки от застройщика и величиной ключевой ставки Банка России, действовавшей на момент предоставления ипотечного кредита.

Таким образом, чем больше будет величина эффективной процентной ставки в сравнении с ключевой на момент предоставления ссуды, тем меньше будет величина регуляторной надбавки.

Кредитный договор, составленный по программе льготной ипотеки от застройщика в современных условиях не отражает достоверную информацию о полной стоимости кредита. Для того, чтобы показатель полной стоимости кредита универсально был применим для сравнительной оценки расходов заемщика по всем ипотечным программам необходимо внести поправки в закон об ипотеке, которые в обязательном порядке потребуют от банков отражения при расчете показателя полной стоимости кредита величины комиссии (переплаты для заемщика), которую кредитная организация получит по программе льготной ипотеки от застройщика. Данная норма закона позволит защитить интересы заемщиков, путем сравнения величины его расходов в случае обращения к программе льготной ипотеки от застройщика либо к классической ипотечной программе до момента заключения кредитного договора.

В современных условиях у заемщика нет возможности сравнить свои расходы по разным ипотечным программам до заключения кредитного договора, поскольку кредитор не обязан предоставлять ему предварительный график платежей по разным ипотечным продуктам.

В этой связи для повышения прозрачности информации для заемщиков при выборе ипотечных продуктов Банком России должны быть приняты меры как кредитным организациям, так и застройщикам относительно повышения качества раскрытия информации на их официальных сайтах. Данная мера позволит лучше информировать потребителей рынка недвижимости о предлагаемых ипотечных программах, реально оценить их затраты при реализации различных ипотечных схем и создаст условия для здоровой конкуренции между банками и застройщиками.

3. Выводы

Ипотечный рынок России является растущим рынком, имеющим большой потенциал в сфере кредитных операций банков. Об этом свидетельствует удельный вес ипотечного кредитования в структуре ВВП. В развитых странах ипотечный портфель занимает более 40% в ВВП, тогда как в России на его долю приходится всего лишь 10% ВВП. Следовательно, потенциал рынка ипотечного кредитования в России не реализован и имеет значительные резервы

для роста.

Ипотечное жилищное кредитование наращивает темпы роста, о чем свидетельствует показатель доли ипотечного портфеля в совокупном кредитном портфеле физических лиц, удельный вес которого за прошедшие 5 лет увеличился с 19% до 23,2%. Совокупный ипотечный портфель банковского сектора РФ вырос в 2,5 раза и на август 2022 года составил 12,7 трлн. руб. Следовательно, ипотечное жилищное кредитование в современных условиях для банков выступает наиболее привлекательной нишей в сфере кредитования физических лиц, для граждан – наиболее востребованным кредитным продуктом, имеющим социально-инвестиционную направленность. В результате введения государственных программ субсидирования процентных ставок по ипотеке был простимулирован спрос на кредиты и созданы более комфортные условия для заемщиков по обслуживанию долга в сегменте первичного рынка жилья.

Основной объем предоставленных ипотечных кредитов приходится на регионы Центрального, Приволжского и Северо-Западного федеральных округов. Аутсайдерами являются регионы Северо-Кавказского федерального округа. Основными факторами, демонстрирующими такую территориальную неоднородность ипотечного жилищного кредитования по регионам России, являются высокий уровень дифференциации доходов граждан, наличие аккредитованных застройщиков.

За прошедший период более 8 месяцев 2022 г. с началом специальной операции тенденции в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования существенно изменились. Следует отметить, что замедление темпов ипотечного кредитования происходит на фоне макроэконо-

Литература

1. Горский М.А., Загурская А.С., Николенко С.О. Значимые показатели ипотечных заёмщиков в практике кредитных организаций США (на примере банковского сектора Калифорнии) // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 7-2. С. 201-207.
2. Ильина А.В., Езангина А.В. Рынок ипотечного жилищного кредитования России: состояние и перспективы развития // Социальные и экономические системы. 2022. № 6-1(30.1). С. 214-233.
3. Сидоркина И.И. Совершенствование действующей модели ипотечного кредитования в Российской Федерации // Развитие науки, технологий, образования в XXI веке: актуальные вопросы, достижения и инновации / Под общ. ред. Г. Ю. Гуляева. Пенза: Наука и Просвещение, 2022. С. 30-41.
4. Травкина Е.В. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в России // Теория и практика общественного развития. 2022. № 10. С. 68–73.
5. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России: Информационный бюллетень Банка России. 2022. № 7 (27). [Электронный ресурс] <https://russland.ahk.de/ru/mediacentr/novosti/detail/dolja-ipoteki-v-vvp-po-stranam> Дата обращения 24.10.2022.
6. Российско-Германская внешнеторговая палата: официальный сайт. [Электронный ресурс] <https://russland.ahk.de/ru/mediacentr/novosti/detail/dolja-ipoteki-v-vvp-po-stranam> Дата обращения 24.10.2022.
7. Единый ресурс застройщиков: официальный сайт. [Электронный ресурс] <https://erzrf.ru/news/dolya-ipoteki-v-vvp-rossii-dostigla-10> Дата обращения 24.10.2022.
8. Жилан О.Д., Габриелян М.В. К вопросу о проблемах развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2022. Том 12. № 5-1. С. 554-565.
9. Чеклаукова Е.Л., Думлер Е.И. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России // Сборник научных трудов Ангарского государственного технического университета. 2022. № 19. С. 381-387.
10. Доклад для общественных консультаций «Программы «льготной ипотеки от застройщика»: Центральный банк Российской Федерации. 2022. [Электронный ресурс] https://www.cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation_Paper_12102022.pdf Дата обращения 24.10.2022.

References:

1. Gorskiy M.A., Zagurskaya A.S., Nikolenko S.O. Znachimye pokazateli ipotechnyh zayomshchikov v praktike kreditnyh organizacij SSHA (na primere bankovskogo sektora Kalifornii) // Vestnik Altajskoj akademii ekonomiki i prava. 2022. № 7-2. S. 201-207.
2. Il'ina A.V., Ezangina A.V. Rynok ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya Rossii: sostoyanie i perspektivy razvitiya // Social'nye i ekonomicheskie sistemy. 2022. № 6-1(30.1). S. 214-233.
3. Sidorkina I.I. Sovershenstvovanie dejstvuyushchej modeli ipotechnogo kreditovaniya v Rossijskoj Federacii // Razvitie nauki, tekhnologii, obrazovaniya v XXI veke: aktual'nye voprosy, dostizheniya i innovacii / Pod obshch. red. G. YU. Gulyaeva. Penza: Nauka i Prosveshchenie, 2022. S. 30-41.
4. Travkina E.V. Tendencii razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii // Teoriya i praktika obshchestvennogo razvitiya. 2022. № 10. S. 68–73.
5. Svedeniya o rynke ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii: Informacionnyj byulleten' Banka Rossii. 2022. № 7 (27). [Elektronnyj resurs] <https://russland.ahk.de/ru/mediacentr/novosti/detail/dolja-ipoteki-v-vvp-po-stranam> Data obrashcheniya 24.10.2022.

6. Rossijsko-Germanskaya vneshnetorgovaya palata: oficial'nyj sajt. [Elektronnyj resurs] <https://russland.ahk.de/ru/mediacentr/novosti/detail/dolja-ipoteki-v-vvp-po-stranam> Data obrashcheniya 24.10.2022.
7. Edinyj resurs zastrojshchikov: oficial'nyj sajt. [Elektronnyj resurs] <https://erzrf.ru/news/dolya-ipoteki-v-vvp-rossii-dostigla-10> Data obrashcheniya 24.10.2022.
8. ZHilan O.D., Gabrielyan M.V. K voprosu o problemah razvitiya ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossijskoj Federacii // *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra*. 2022. Tom 12. № 5-1. S. 554-565.
9. Cheklaukova E.L., Dumler E.I. Sovremennoe sostoyanie rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossii // *Sbornik nauchnyh trudov Angarskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta*. 2022. № 19. S. 381-387.
10. Doklad dlya obshchestvennyh konsul'tacij «Programmy «I'gotnoj ipoteki ot zastrojshchika»»: Central'nyj bank Rossijskoj Federacii. 2022. [Elektronnyj resurs] https://www.cbr.ru/Content/Document/File/140482/Consultation_Paper_12102022.pdf Data obrashcheniya 24.10.2022.