

Copyright © 2019 by Sochi State University



Published in the Russian Federation  
Sochi Journal of Economy  
Has been issued since 2007.  
ISSN: 2541-8114  
2019, 13(1): 80-88

[www.vestnik.sutr.ru](http://www.vestnik.sutr.ru)



UDC 336.71

## Russian Mortgage Market

Elena E. Sinyavskaya <sup>a, \*</sup>

<sup>a</sup> Sochi State University, Russian Federation

### Abstract

Mortgage lending, being an important element of the country's market economy, has a positive impact on the development of the banking system and the functioning of the real sector of the economy. The article is devoted to the development of the Russian market of mortgage housing. The study examined the theoretical and practical aspects of mortgage lending in Russia, analyzed the dynamics and current state of the Russian mortgage lending market, its key parameters, and identified the main market trends. The dynamics of debt on mortgage loans provided to resident individuals has been considered. The characteristic of the main mortgage programs offered by commercial banks is presented. The particular attention is paid to the problems of functioning of the domestic mortgage lending market. The possible consequences of risks and ways to minimize losses are identified. The basic elements of the risk management system for housing mortgage lending are presented.

**Keywords:** bank, loan, housing mortgage lending, mortgage lending market, mortgage products, lender risks, borrower risks, mortgage designer, mortgage risk management.

### 1. Введение

Обеспеченность граждан жильем является серьезной проблемой в современной России. Одним из наиболее эффективных механизмов, направленных на удовлетворение потребности россиян в доступном жилье, стал механизм ипотечного жилищного кредитования, когда при получении кредита на приобретение жилья сам объект недвижимости становится гарантией возврата кредита.

Ипотечное жилищное кредитование – это важный элемент рыночной экономики страны. Развитие ипотечного бизнеса позитивно отражается на функционировании реального сектора экономики, и является одним из главных драйверов развития банковской системы. Ипотечное кредитование позволяет снять противоречие между высокими ценами на недвижимость и текущими доходами населения и решить проблему обеспеченности населения жильем.

### 2. Материалы и методы

Основными источниками для написания статьи послужили нормативно-правовые документы, информационные релизы и статистические отчеты Центрального банка России, Федеральной службы государственной статистики, а также результаты исследований отечественных ученых по анализируемой проблеме. В работе использованы аналитические, сравнительные и статистические методы и специфические экономические приемы, которые позволяют обобщить и выявить тенденции и риски ипотечного кредитования.

\* Corresponding author

E-mail addresses: [ees-17@mail.ru](mailto:ees-17@mail.ru) (E.E. Sinyavskaya)

### 3. Обсуждение

Относительно молодой рынок российской ипотеки имеет отправной своей точкой 1995 год, когда ДельтаКредит и Сбербанк начали выдачу ипотечных займов населению. В 1998 году был принят Федеральный закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а массовое кредитование рынка недвижимости началось несколькими годами позднее, так в 2005 году было выдано кредитов на сумму свыше 30 млрд рублей. В 2008 году, а затем в 2014-2015 годах российский рынок ипотечного кредитования пережил экономические кризисы. В результате мирового финансового кризиса 2008 года из-за оттока капитала произошло сокращение ресурсной базы российских банков, и как следствие снижение объемов ипотечного кредитования. Однако, благодаря поддержке системы ипотечного кредитования со стороны государства ипотечный рынок стабилизировался и за период с 2009 по 2014 год доля ипотечного кредитования в объеме ВВП выросла с 0,39 до 2,26 процента. Повышение ключевой ставки в декабре 2014 года с 10,5 % до 17 % заставило ряд банков отказаться от ипотечного кредитования (Кокин и др., 2018), но уже в 2016 году ситуация начала меняться, рынок ипотечного кредитования повторно стабилизировался.

С 2017 года рынок ипотечного кредитования демонстрирует рекордный рост на фоне снижения ключевой ставки Центрального банка и соответственно ипотечных ставок. Ипотечное жилищное кредитование - это самый быстрорастущий сегмент в розничном кредитовании. Доля ипотечных кредитов в совокупном портфеле российских банков превысила 11 %, а в портфеле же розничных кредитов на ипотечные кредиты приходилось почти 42 % (Куда растёт ипотека...). Объем выданных ипотечных жилищных кредитов увеличился за 2017 год на 37,2 %, что значительно опережает прирост номинального ВВП, и достиг 2 трлн. рублей, превысив уровень предыдущих лет, а количество предоставленных кредитов составило 1,1 млн. единиц (О состоянии рынка...). Такие рекордные показатели сопровождалось постепенным снижением процентных ставок и внедрением новых социальных программ, направленных на поддержку социально-уязвимых слоев населения. Средневзвешенная процентная ставка на конец 2017 года составила 9,79 % годовых, а в 2018 году – 9,66 % (Таблица 1). Центробанк России неоднократно делал заявления о том, что ставка продолжит и дальше свое снижение.

**Таблица 1.** Российский рынок ипотеки

Показатели	2014	2017	2018	Изменение 2018 года к 2014 году	Изменение 2018 года к 2017 году
Количество кредитов, млн ед.	1,01	1,09	1,48	47%	36%
Объем выдачи, млн руб.	1,80	2,03	3,02	68%	49%
Средневзвешенная ставка, %	13,17	9,79	9,66	-3,51	-0,13
Средняя сумма кредита, млн руб.	1,73	1,86	2,04	0,31	0,18
Средний срок кредитования, лет	14,8	15,6	16,7	1,9	1,1

Источник: по данным [Ипотечные жилищные кредиты...](#), [Официальный сайт Федеральной...](#)

Увеличение объема выданных банками РФ ипотечных займов сопровождалось, естественно, ростом объема совокупной задолженности – более 6,3 триллионов рублей на начало 2019 года (показатель вырос в сравнении с началом 2018 года на 23,9 %). Просроченная задолженность, напротив, сократилась до 0,96 % от общего объема задолженности. Это свидетельствует о некотором улучшении качества обслуживания жилищных займов.

Объем ипотечных кредитов, выданных в 2018 году, увеличился на почти на 50 % к 2017 году, поставлен новый рекорд ипотечного рынка: выдано 1,5 млн кредитов на 3 трлн рублей. Рынок ипотеки рос прежде всего за счет новых заемщиков, на долю рефинансированных кредитов пришлось около 11 %. За их вычетом объем новой ипотеки составил около 2,67 трлн рублей, что на 40 % выше по сравнению с показателем 2017 года (Таблица 2).

**Таблица 2.** Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам в России

Дата	Всего, млн.руб.	В том числе просроченная,	
		млн.руб.	%
01.01.2006	22 223	6	0,03%
01.01.2007	144 806	22	0,02%
01.01.2008	446 291	435	0,10%
01.01.2009	838 942	5 256	0,63%
01.01.2010	812 775	18 526	2,28%
01.01.2011	949 247	23 564	2,48%
01.01.2012	1 314 331	25 946	1,97%
01.01.2013	1 874 345	27 533	1,47%
01.01.2014	2 536 869	25 443	1,00%
01.01.2015	3 391 888	28 954	0,85%
01.01.2016	3 851 153	39 524	1,03%
01.01.2017	4 422 239	48 059	1,09%
01.01.2018	5 144 935	54 575	1,06%
01.01.2019	6 376 845	61 300	0,96%

Источник: по данным [Ипотечные жилищные кредиты...](#), [Официальный сайт Федеральной...](#)

Развитию этого процесса способствует следующие факторы: активное снижение ставок, рефинансирование действующих ипотечных кредитов с целью снижения ставки и получения более выгодных условий кредитования, внедрение процесса электронной регистрации ипотечных сделок и, как следствие, экономия клиента на расходах по заключению сделки и ускорение процесса регистрации права. Ключевым фактором Рост объемов выданных ипотечных кредитов произошел под влиянием ключевого фактора – снижение ипотечных ставок до минимального за всю историю уровня – 9,6 %.

В конце 2018 года Центральный Банк России повысил ключевую ставку до 7,75 % в следствие роста волатильности на финансовых рынках. Это стало причиной повышения коммерческими банками ипотечных с 9,5 % до 10,5 %, тем не менее, этот показатель не превысил уровень средних ипотечных ставок в 2007-2017 годах – 12,5 %.

К этому можно добавить, что, по данным Росстата, в период с 2014 года до 2017 год цены на вторичном рынке жилья снизились на 7,6 %, а первичного рынка - практически не изменились. Доля сделок с ипотекой в новостройках выросла с 50 % в 2017 году до 56 % в 2018 году, а на вторичном рынке жилья – с 31 % до 49 % соответственно.

В 2019 году, по прогнозам ДОМ.РФ, темпы роста объемов выдачи ипотечных кредитов продолжит расти более низкими темпами ([Аналитический обзор...](#)). Так как доля ипотечных кредитов с просроченной задолженностью сроком свыше 90 дней снизилась до 1,83 %, то предпосылки для формирования "пузыря" на российском ипотечном рынке отсутствуют. Объем ипотечных кредитов достиг пяти с небольшим процентов от ВВП России, тогда как в Европе превышает 45 %, а в США – 50 %.

Проблемы и тенденции развития российского рынка ипотечного кредитования вызывают широкий научный интерес и нашли свое отражения в работах российских ученых (Бондарькова, 2017; Гудкова и др., 2017; Долматович, Кешенкова, 2017; Заборовская, Заборовский, 2018; Иванова, Шевня, 2018; Караваева, 2018; Новицкая, Кошелева, 2017; Цихоцкий, 2017).

В условиях оживления рынка ипотечного кредитования банки расширяют линейку ипотечных продуктов (Самохвалова, 2018), предлагаемых потенциальным заемщикам. Увеличивается количество программ по ипотеке с государственной поддержкой, которые делают ипотеку доступной работникам бюджетной сферы, студенческим семьям и практически всем, кто не может позволить себе покупку жилья на рынке (таблица 3).

**Таблица 3.** Ипотечные продукты на российском рынке

№	Ипотечный продукт	Характеристика
1	Ипотека на строящееся жилье или на жилье в новостройках	Предназначена для приобретения квартиры в строящемся жилом доме, приобретения строящегося таунхауса (реализуемого как квартира), приобретения нежилого помещения (апартаментов). Возможно получение кредита без документов, подтверждающих занятость и доход (при первоначальном взносе от 40%). Срок кредитования до 30 лет.
2	Ипотека на вторичном рынке	Предназначена для приобретения квартир и таунхаусов, на которые зарегистрировано право собственности. Ставка по кредиту – от 9,2%, первоначальный взнос – от 10%, срок кредита – от 1 года до 30 лет, сумма кредита – от 0,5 млн руб.
3	Ипотека для многодетных семей	Предусматривает государственную поддержку для семей, в которых с 01 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился второй или третий ребенок. При рождении второго ребенка в период действия программы ставка по кредиту составит 6% годовых на 3 года, при рождении третьего ребенка – 6% годовых на 5 лет. Получение денежных средств на срок от 3 до 25 лет.
4	Военная ипотека	Программа ипотечного кредитования военнослужащих – участников накопительно - ипотечной системы (НИС) жилищного обеспечения военнослужащих для приобретения квартиры с зарегистрированным правом собственности или квартиры в строящемся жилом доме по договору участия в долевом строительстве, заключенному в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ. Минимальный первоначальный взнос предполагается в размере 20%. В качестве источника первоначального взноса используются средства целевого жилищного займа, предоставляемого заемщику ФГКУ «Росвоенипотека», и в том числе собственные средства заемщика. При этом погашение кредита осуществляется за счет средств НИС.
5	Ипотека для государственных служащих	Предусматривает льготные условия кредитования. Сумма льготы зависит от стажа работы государственного служащего, рыночной стоимости жилья, количества членов семьи. На льготы могут рассчитывать: сотрудники муниципальных и государственных организаций, работники бюджетных организаций, сотрудники правоохранительных органов.
6	Ипотека без подтверждения дохода	Пользуется спросом у потенциальных заемщиков, среди которых можно выделить лиц, не желающих тратить время на сбор документов и лиц, имеющих высокий доход, но не имеющих возможности его официального подтверждения. Характеризуется большим первоначальным взносом (до 50%).
7	Ипотека по специальным партнерским программам банков	Предусматривает низкий первоначальный взнос (10% от стоимости приобретаемого жилья) или величину процентной ставки. При этом залогом по кредиту до регистрации ипотеки служат имущественные права заемщикам на приобретаемое жилье, а после регистрации ипотеки - приобретенный объект недвижимости.



Ряд российских банков начинают запускать цифровую ипотеку. В результате перехода на цифровой формат и использование современных скоринговых технологий значительно сокращается время оформления ипотечного кредита. Выдача кредита становится полностью диджитальной: клиенты получают возможность дистанционно работать с банками, что помогает банкам наращивать качественную клиентскую базу. С начала 2017 года российские банки последовательно смягчают требования к заемщикам в ипотечном сегменте кредитования. По данным Национального бюро кредитных историй (НКБИ), лишь по одной трети заявок на ипотеку был дан отказ, тогда как доля одобрений составила 67,5 %. Растет доля ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 20 %: за 2017 год она возросла с 14,0 до 42,4 %, а объем таких ссуд превысил 0,8 трлн рублей. Почти 15 % ипотечного портфеля на 1 апреля 2018 года составляют кредиты с отношением величины основного долга к текущей справедливой стоимости предмета залога (LTV) более 80 %. Для снижения риска Центробанк инициировал введение повышенных коэффициентов риска по кредитам с первоначальным взносом 10–20 % до 150 %, а со взносом менее 10 % — 200 %.

Объем ипотечного портфеля российских банков на 1 июня 2018 года составил 5,8 трлн. рублей, из которых 76,4 % ипотечные кредиты на построенное жилье, 20,6 % – кредиты, выданные под залог долевого участия при приобретении жилья на первичном рынке, и 2,6 % приобретенные права требований по кредитам (Бондарькова, 2017). С начала 2015 года качество ипотечного портфеля постоянно улучшается: объем просроченной ипотечной задолженности свыше 90 дней снижается как в абсолютном выражении - на 1 марта 2018 года составил 114,2 млрд. рублей, так и в относительном выражении - 2,15 % (для сравнения по неипотечным кредитам – просрочка 12 %). Эти показатели сравнимы с уровнем лучших мировых практик. На российском рынке в 2018 году выдают ипотечные жилищные кредиты 410 банков, которые обладают высоким уровнем надежности и эффективностью своей деятельности. Лидерами по ипотечному кредитованию являются ведущие банки страны, входящие в топ-10, на которые приходится 94 % всех выданных ипотечных жилищных кредитов по количеству и 93 % — по сумме. Особое место на рынке ипотечного жилищного кредитования занимает Сбербанк, на долю которого приходится 61 % всех выданных ипотечных кредитов по количеству и 58 % по сумме, доля просроченной задолженности составляет всего 1 %. Конкуренция на российском рынке ипотечного жилищного кредитования привела к тому, что каждая кредитные организации предлагают своим клиентам широкий спектр программ кредитования с различными сроками, процентными ставками и требованиями к заемщикам. Диверсификация ипотечного портфеля становится важной задачей, стоящей перед коммерческими банками.

Ипотечное жилищное кредитование характеризуется длительными сроками и большими объемами. Значительная часть ипотечных кредитов выдается на срок более двадцати лет, за который могут произойти значительные изменения в экономике, в денежно-кредитной политике, в системе налогообложения, доходах населения, стоимости недвижимости и т.д. Поэтому, не смотря на то, что ипотечное жилищное кредитование считается самым надежным и обеспеченным видом кредитования, характеризуется низким процентом невозврата кредитов, оно, как и любой другой вид кредитования, подвержено различным рискам. В настоящее время риски ипотечной системы растут, они вызваны слабым экономическим ростом.

Основными методами снижения кредитных рисков при ипотеке являются проведение андеррайтинга, лимитирование, рефинансирование, залог имущества, страхование. Как показывает практика, банки довольно эффективно используют данные методы, так как объем просроченной задолженности поддерживается на минимальном уровне.

Анализ рынка ипотечного кредитования позволил выделить основные факторы риска, существующие в российской экономике:

- отсутствие достаточного уровня платежеспособного спроса на ИЖК, неустойчивые доходы населения вследствие социально-экономической нестабильности в стране;
- недостаточная степень проработанности и развития законодательной базы в системе ИЖК, непроработанность судебной практики обращения взыскания на предмет залога.

#### 4. Результаты

На протяжении последних лет реальные доходы россиян снижались. По оценке Минэкономразвития, темпы роста ВВП в ближайшие пять лет не превысят 1,5 %, в этой

ситуации вряд ли будет расти благосостояние населения, а значит, неплатежи по ипотеке могут увеличиваться. Согласно результатам рейтингового агентства «РИА-рейтинг», доля доступности покупки семьями жилья в ипотеку относительно невысока и в среднем по России пока не превышает 26 %. Кроме того, при сохранении уровня инфляции и сокращении доходов населения существует риск снижения сбережений, а значит у потенциальных заемщиков не будет достаточного количества денежных средств на первоначальный взнос по ипотеке, что в свою очередь приведет к снижению общих объемов ипотечных ссуд на рынке. Можно сделать вывод, что обслуживание ипотечного кредита является крайне затратным для большинства жителей страны, а, следовательно, даже небольшие кризисные и финансовые изменения могут послужить причиной неоплаты ипотечного займа. Поэтому на российском рынке остро возникает вопрос о создании эффективного ипотечного продукта, который будет соответствовать как спросу населения на ипотечный жилищный кредит и способности обслуживать кредит, так и со стороны кредитора — оптимального соотношения риска и доходности ипотечного жилищного кредита в условиях неопределенности будущего дохода, изменения цен на рынке недвижимости или макроэкономической нестабильности.

При управлении кредитным риском кредитору необходимо решить две задачи: повышение качества оценки кредитного риска и проведение работы с проблемными заемщиками.

При проведении процедуры андеррайтинга банкам необходимо учитывать те накопленные данные, которые они получают от заемщиков в процессе реализации зарплатных проектов, оплаты коммунальных платежей, налоговых платежей, истории депозитов и переводов, вовлечение дополнительных источников информации, в том числе за счет легального доступа к базам данных Пенсионного фонда РФ, Федеральной налоговой службы. Это позволит комплексно произвести оценку добросовестности и ответственности потенциального заемщика.

Еще одним способом снижения кредитных рисков может стать своевременный контроль за финансовым положением заемщика, если у него возникли определенные трудности с выплатой. Ипотечные заемщики в скором времени смогут получить право на реструктуризацию кредита в случае потери работы или болезни. Параметры реструктуризации еще не определены, но банкиры к этой идее относятся скептически, опасаясь недобросовестных клиентов.

В рамках работы с проблемными заемщиками важно разрабатывать и внедрять порядок реструктуризации задолженности, приостановки выплаты процентов, а также предоставления кредитных каникул. Для этого в кредитной организации должен быть специалист, который оценивает финансовое состояние заемщика, в индивидуальном порядке разрабатывает меры, позволяющие выйти заемщику из кризисного положения, разрабатывает график платежей. При этом специалист должен оценить, есть ли предпосылки к тому, что данные меры будут неэффективными, и при необходимости принимать решение об обращении к процедуре взыскания залогового имущества.

Если у заемщика возникают проблемы с обслуживанием кредита, Банк может принять решение о снижении ежемесячного платежа, при этом увеличив срок кредитования. Однако данная мера должна применяться ограниченно, так как увеличение срока кредитования увеличивает риски для кредитора ввиду неопределенности будущего дохода заемщика.

В рамках решения задачи по созданию эффективного ипотечного продукта должны быть разработаны мероприятия, направленные на повышение доступности ипотечных кредитов. Ценовые меры являются довольно ограниченными, так как напрямую зависят от ключевой ставки ЦБ РФ. Поэтому упор следует делать на дифференцированное снижение процентных ставок, которое основано на сегментации заемщиков ипотечных кредитов, выделении наименее рискованных категорий и снижении процентных ставок для выделенных сегментов.

При разработке кредитно-страховых программ предлагается совместными усилиями кредитора и страховой организации оценивать риск по каждому отдельному заемщику, разрабатывать специальные продукты страхования и кредитования, своего рода «продуктовый конструктор». Например, заемщику маленьким первоначальным взносом предлагать компенсировать данный риск путем страхования. Подобные страховые продукты также должны разрабатываться при невозможности заемщика подтвердить должным образом свой доход. В комплексном ипотечном конструкторе необходимо решить вопрос

комплексной (единой) оценки риска и как следствие комплексной (единой) тарификации. Только при таком подходе будет достигнут компромисс между интересами профессиональных участников рынка и заемщиков, а затраты на страховую защиту не будут казаться чрезмерными и/или навязанными. Данные специальные кредитно-страховые программы должны оформляться на более выгодных условиях по сравнению с программами кредитования без страхования.

#### 4. Заключение

Анализ текущего состояния российского ипотечного рынка показал, что в настоящее время кредитование жилья активно развивается. Сформированный ипотечный рынок функционирует по унифицированным правилам и стандартам. Для повышения эффективности российского ипотечного рынка необходимо оптимизировать происходящие на нем процессы, расширять продуктовую линейку, сокращать ипотечные риски и совершенствовать применяемые технологии. Ключевыми факторами развития для ипотечного кредитования являются условия постоянного роста экономики, стабильность ставок и рыночной стоимости недвижимости.

Надежность и устойчивость банков, выдающих ипотечные жилищные кредиты, определяется тем, насколько эффективно осуществляется управление рисками и насколько сбалансировано распределяются риски между субъектами ипотечного кредитования (Синявская, Синявский, 2018). Система управления рисками, возникающими при ипотечном жилищном кредитовании, может состоять из следующих элементов:

- снижение рисков на стадии подготовки кредитного договора;
- создание резервов на покрытие потерь от рисков;
- установление стандартов кредитования, в рамках которых учитываются доходы заемщика, стоимость объекта недвижимости, срок кредита, процентная ставка по кредиту и т.д.;
- использование дифференцированного подхода при определении величины первоначального взноса;
- снижение рисков при оценке и страховании объектов недвижимости;
- предупреждение рисков путем проверки и страхования титула, жизни и здоровья заемщика, а также страхования ипотечных рисков банка;
- разработка политики управления рисками в процессе кредитования;
- эффективная работа с проблемными кредитами - отсрочка, рефинансирование, доленое участие, взыскание и другие альтернативные варианты.

Ипотечное жилищное кредитование связано с достаточным количеством рисков. При минимизации рисков ипотечного кредитования большая роль отводится правильному выбору кредитных технологий и инструментов, а также виду и форме ипотечного кредитования. Выбор должен основываться на объективной оценке своих возможностей и прогнозе последствий. При разработке программ ипотечного кредитования банки должны правильно выстроить систему управления рисками, которая позволит снизить потери от негативных последствий.

#### Литература

**Аналитический обзор...** – Аналитический обзор ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/ahml/2018/monthly-r/02-2018.pdf> (дата обращения 23.02.2019).

**Бондарькова, 2017** – Бондарькова О.А. Основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России на ближайшую перспективу // *Научно-методический электронный журнал «Концепт»*. 2017. Т. 18. С. 20–25.

**Гудкова и др., 2017** – Гудкова О.В., Дедова О.В., Ермакова Л.В. Состояние ипотечного кредитования в России // *Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований*. 2017. № 4-3. С. 561-566.

**Долматович, Кешенкова, 2017** – Долматович И.А., Кешенкова Н.В. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения // *Деньги и кредит*. 2017. № 3. С. 33-37.

**Заборовская, Заборовский, 2018** – Заборовская А.Е., Заборовский В.Е. Развитие ипотечного кредитования в России // *Фундаментальные исследования*. 2017. № 8-2. С. 386-391.

**Иванова, Шевня, 2018** – *Иванова Д.Г., Шевня В.И.* Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития // *Государственное и муниципальное управление. Ученые записки.* 2018. № 1. С. 76-81.

**Ипотечные жилищные кредиты...** – Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3> (дата обращения 23.02.2019)

**Каравалева, 2018** – *Каравалева Ю.С.* Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // *Вестник НГИЭИ.* 2018. № 2 (81). С. 133-147.

**Кокин и др., 2018** – *Кокин А.С., Осколков И.М., Трофимова Д.С., Ситников Р.Р.* Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России // *Экономика: вчера, сегодня, завтра.* 2018. Том 8. № 5А. С. 127-142.

**Куда растет ипотека...** – Куда растет ипотека. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10189139>. (дата обращения 23.02.2019)

**Новицкая, Кошелева, 2017** – *Новицкая Л.Ю., Кошелева М.В.* Некоторые проблемы, связанные с ипотечным кредитованием в Российской Федерации // *Экономика. Право. Общество.* 2017. № 3 (11). С. 57-63.

**О состоянии рынка...** – О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2017 году. Электронный ресурс. URL: [http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am\\_2017.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2017.pdf) (дата обращения 23.02.2019).

**Официальный сайт Федеральной...** – Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (дата обращения 23.02.2019).

**Самохвалова, 2018** – *Самохвалова Ж.В.* Некоторые современные тенденции ипотечного кредитования в Московском регионе // *Экономика: вчера, сегодня, завтра.* 2018. Том 8. № 4А. С. 12-21.

**Синявская, Синявский, 2018** – *Синявская Е.Е., Синявский В.Д.* Ипотечное жилищное кредитование: тренды и риски // *Экономика и управление: научно-практический журнал,* 2018. № 6(144). С. 128-132.

**Цихоцкий, 2017** – *Цихоцкий М.А.* Проблемы ипотечного кредитования в России // *Экономика. Бизнес. Банки.* 2017. Т. 2. С. 132-139.

## References

**Analiticheskii obzor...** – Analiticheskii obzor DOM.RF. [Elektronnyi resurs]. URL: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/ahml/2018/monthly-r/02-2018.pdf> (data obrashcheniya 23.02.2019). [in Russian]

**Bondar'kova, 2017** – *Bondar'kova O.A.* (2017). Osnovnye tendentsii razvitiya rynka ipotechnogo kreditovaniya v Rossii na blizhaishuyu perspektivu [The main trends in the development of the mortgage lending market in Russia in the near future]. *Nauchno-metodicheskii elektronnyi zhurnal «Kontsept»*, 18: 20–25. [in Russian]

**Dolmatovich, Keshenkova, 2017** – *Dolmatovich I.A., Keshenkova N.V.* (2017). Ipotechnoe zhilishchnoe kreditovanie v Rossii: problemy i resheniya [Mortgage lending in Russia: problems and solutions]. *Den'gi i kredit*, 3: 33-37. [in Russian]

**Gudkova i dr., 2017** – *Gudkova O.V., Dedova O.V., Ermakova L.V.* (2017). Sostoyanie ipotechnogo kreditovaniya v Rossii [State of mortgage lending in Russia]. *Mezhdunarodnyi zhurnal prikladnykh i fundamental'nykh issledovaniy*, 4-3: 561-566. [in Russian]

**Ipotechnye zhilishchnye kredity...** – Ipotechnye zhilishchnye kredity, predostavlennye fizicheskim litsam-rezidentam, i priobretennye prava trebovaniya po ipotechnym zhilishchnym kreditam v rublyakh [Mortgage loans granted to resident individuals and acquired rights of claim on housing mortgage loans in rubles]. [Elektronnyi resurs]. URL: <https://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-3> (data obrashcheniya 23.02.2019). [in Russian]

**Ivanova, Shevnya, 2018** – *Ivanova D.G., Shevnya V.I.* (2018). Regional'nyi rynek ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya: problemy i tendentsii razvitiya [Regional housing mortgage lending market: problems and development trends]. *Gosudarstvennoe i munitsipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski*, 1: 76-81. [in Russian]

**Karavaeva, 2018** – *Karavaeva Yu.S.* (2018). Sovremenniy rynek ipotechnogo kreditovaniya i problemy ego razvitiya [The modern market of mortgage lending and problems of its development]. *Vestnik NGIEI*, 2 (81): 133-147. [in Russian]



[Kokin i dr., 2018](#) – *Kokin A.S., Oskolkov I.M., Trofimova D.S., Sitnikov R.R.* (2018). Analiz sovremennogo sostoyaniya rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v Rossii [Analysis of the current state of the market of mortgage lending in Russia]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra*, 8 (5A): 127-142. [in Russian]

[Kuda rastet ipoteka...](#) – Kuda rastet ipoteka [Where the mortgage is growing]. [Elektronnyi resurs]. URL: <http://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10189139>. (data obrashcheniya 23.02.2019) [in Russian]

[Novitskaya, Kosheleva, 2017](#) – *Novitskaya L.Yu., Kosheleva M.V.* (2017). Nekotorye problemy, svyazannye s ipotechnym kreditovaniem v Rossiiskoi Federatsii [Some problems associated with mortgage lending in the Russian Federation]. *Ekonomika. Pravo. Obshchestvo*, 3 (11): 57-63. [in Russian]

[O sostoyanii rynka...](#) – O sostoyanii rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v 2017 godu [On the state of the housing mortgage market in 2017]. Elektronnyi resurs. URL: [http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am\\_2017.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/ipoteka/am_2017.pdf) (data obrashcheniya 23.02.2019). [in Russian]

[Ofitsial'nyi sait Federal'noi...](#) – Ofitsial'nyi sait Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi statistiki [Official website of the Federal state statistics service]. [Elektronnyi resurs]. URL: [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (data obrashcheniya 23.02.2019). [in Russian]

[Samokhvalova, 2018](#) – *Samokhvalova Zh.V.* (2018). Nekotorye sovremennye tendentsii ipotechnogo kreditovaniya v Moskovskom regione [Some current trends in mortgage lending in the Moscow region]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra*, 8 (4A): 12-21. [in Russian]

[Sinyavskaya, Sinyavskii, 2018](#) – *Sinyavskaya E.E., Sinyavskii V.D.* (2018). Ipotechnoe zhilishchnoe kreditovanie: trendy i riski [Mortgage lending: trends and risks]. *Ekonomika i upravlenie: nauchno-prakticheskii zhurnal*, 6(144): 128-132. [in Russian]

[Tsikhotskii, 2017](#) – *Tsikhotskii M.A.* (2017). Problemy ipotechnogo kreditovaniya v Rossii [Problems of mortgage lending in Russia]. *Ekonomika. Biznes. Banki*, 2: 132-139. [in Russian]

[Zaborovskaya, Zaborovskii, 2018](#) – *Zaborovskaya A.E., Zaborovskii V.E.* (2018). Razvitie ipotechnogo kreditovaniya v Rossii [The development of mortgage lending in Russia]. *Fundamental'nye issledovaniya*, 8-2: 386-391. [in Russian]

УДК 336.71

## Российский ипотечный рынок

Елена Евгеньевна Синявская <sup>a, \*</sup>

<sup>a</sup> Сочинский государственный университет, Российская Федерация

**Аннотация.** Ипотечное кредитование, являясь важным элементом рыночной экономики страны, оказывает позитивное влияние на развитие банковской системы и функционирование реального сектора экономики. Статья посвящена вопросам развития российского рынка ипотечного жилья. В ходе исследования рассмотрены теоретические и практические аспекты ипотечного кредитования в России, проанализированы динамика и текущее состояние российского рынка ипотечного кредитования, его ключевые параметры, выявлены основные тенденции развития рынка. Рассмотрена динамика задолженности по ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам. Дана характеристика основных ипотечных программ, предлагаемых коммерческими банками. Особое внимание уделено проблемам функционирования отечественного рынка ипотечного кредитования. Выявлены возможные последствия рисков и направления их минимизации потерь. Представлены основные элементы системы управления рисками при ипотечном жилищном кредитовании.

**Ключевые слова:** банк, кредит, ипотечное жилищное кредитование, рынок ипотечного кредитования, ипотечные продукты, риски кредитора, риски заемщика, ипотечный конструктор, управление ипотечными рисками.

\* Корреспондирующий автор

Адреса электронной почты: [ees-17@mail.ru](mailto:ees-17@mail.ru) (Е.Е. Синявская)