

DOI: 10.21603/2500-3372-2019-4-1-37-44

оригинальная статья

УДК 336.7

Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России

Светлана И. Бабина^{а,®}; Софья О. Назаренкова^{а,®}^а Кемеровский государственный университет, 650000, Россия, г. Кемерово, ул. Красная, 6

® babina-si@rambler.ru

® sofi2633@yandex.ru

Поступила в редакцию 14.11.2018. Принята к печати 17.01.2019.

Аннотация: Насущность жилищной проблемы для граждан России обуславливает актуальность рассмотрения ипотечного кредитования как основного финансового инструмента для ее решения в рыночных условиях. Целью проведенного исследования является анализ развития ипотечного жилищного кредитования, выявление существующих проблем и поиск путей укрепления рынка ипотечного капитала.

Теоретической и методологической основой исследования послужили научные труды по вопросам теории ипотечного кредитования; сравнительно-исторический анализ в приложении к рынку ипотечного капитала, а также анализ динамических рядов, построенных по статистическим данным Федеральной службы государственной статистики, Банка России, Агентства по ипотечному и жилищному кредитованию.

Результаты ретроспективного анализа, представленные в статье, позволяют сделать вывод о том, что, несмотря на все трудности социально-экономического развития, ипотечное жилищное кредитование оформилось в самостоятельный институт современной экономической системы России. В условиях стабилизации экономики кредит становится более доступным, а банки предлагают множество ипотечных продуктов на различных условиях. Однако положение российского ипотечного рынка все еще серьезно уступает развитым странам. Реализация предложенных в статье подходов к развитию рынка ипотечного жилищного кредитования будет способствовать его дальнейшему становлению и, соответственно, повышению роли ипотеки в решении жилищного вопроса, увеличению объемов строительства, подъему производства в смежных отраслях и экономики России в целом.

Ключевые слова: обеспеченность жильем, рынок ипотечного капитала, ипотека, история ипотечного кредитования в России, пути укрепления ипотечного рынка

Для цитирования: Бабина С. И., Назаренкова С. О. Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России // Вестник Кемеровского государственного университета. Серия: Политические, социологические и экономические науки. 2019. Т. 4. № 1. С. 37–44. DOI: 10.21603/2500-3372-2019-4-1-37-44

Введение

С переходом России к рыночным методам хозяйствования сфера жилищного строительства и механизмы обеспечения граждан жильем претерпели кардинальные изменения. В социалистической экономике основными источниками формирования жилого фонда в стране были строительство жилья предприятиями и организациями и государственное жилищное строительство. Приобретение гражданами жилья за счет собственных средств через участие в жилищно-строительных кооперативах и индивидуальное строительство не имело большого распространения. Доля этих форм в объеме жилищного строительства составляла не более 7–8 %. Участники жилищно-строительных кооперативов могли пользоваться ссудой, которую предоставляло государство.

Приватизация жилья в 90-е гг. прошлого столетия подвела своеобразную черту социалистическим экономическим

отношениям в этой сфере: система предоставления жилья на безвозмездной основе в длительное пользование членам конкретной семьи перестала существовать. Рыночные отношения открыли для граждан новые возможности и ограничения и, соответственно, обусловили необходимость поиска новых финансовых механизмов решения жилищной проблемы. В России жилье является дорогостоящим объектом покупки, и его приобретение для большинства граждан без привлечения заемного финансирования представляется практически невозможным. В связи с этим ипотечное жилищное кредитование для многих россиян стало привлекательной альтернативой долговременному накоплению денежных средств для приобретения жилья. Благодаря жилищной ипотеке на протяжении всех лет рыночных отношений наблюдается положительная динамика обеспеченности российских граждан жильем, о чем свидетельствует приведенная в таблице ниже информация¹.

¹ Жилищный фонд. Официальная статистика Росстата. Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/# (дата обращения: 02.02.2018).

Таблица. Показатели обеспеченности жильем граждан России
Table. Housing per capita indicators in Russia

	1990	1995	2000	2005	2010	2016
Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, м ²	16,4	18,2	19,2	20,8	22,6	24,9
Ветхий жилищный фонд, млн м ²	28,9	32,8	56,1	83,4	78,9	66,4
Аварийный жилищный фонд, млн м ²	3,3	4,9	9,5	11,2	20,5	22,7

Однако данные показатели сильно уступают ситуации в развитых странах. Например, в США обеспеченность жильем сегодня находится на уровне 75 м² на человека, в Германии – 45 м², а в Великобритании – 62 м². По стандартам ООН на человека предусматривается не менее 30 м² жилья. Также стоит отметить высокий рост ветхого и аварийного жилья в России. Исходя из приведенной статистики, можно сделать вывод о том, что проблема обеспеченности жильем в России долгие годы являлась острой и остается чрезвычайно важной и по сей день.

Итак, насущность жилищной проблемы для граждан России обуславливает актуальность рассмотрения ипотечного кредитования в качестве основного финансового инструмента для ее решения. Целью проведенного исследования является анализ развития ипотечного жилищного кредитования, выявление существующих проблем и поиск путей укрепления рынка ипотечного капитала.

Методы и материалы

Теоретической и методологической основой исследования послужили научные труды по вопросам теории ипотечного кредитования; сравнительно-исторический анализ в приложении к рынку ипотечного капитала; а также анализ динамических рядов. В качестве информационной базы использовалась статистическая информация Федеральной службы государственной статистики (Росстата), Банка России, Акционерное общество «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию» (АО «АИЖК»).

Среди отечественных ученых, которые занимаются вопросами теории и методологии жилищного кредитования, следует назвать В. А. Горемыкина, В. О. Крупина, Н. Б. Косареву, А. Б. Копейкина, Н. Н. Рогожину, Д. С. Сиваева, М. И. Каменецкого, Л. В. Донцову, С. М. Печатникову, С. А. Литвинову, Н. П. Назарчук [1–6]. Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования рассматривается в работах М. П. Логинова и О. Н. Логиновой [7; 8]. Мировой опыт ипотечного кредитования, региональные векторы развития ипотеки освещаются в работах В. В. Меркулова, Т. С. Коростелевой [9; 10].

Для раскрытия сущности ипотеки рассмотрим понятие рынка ипотечного капитала и его сегментов. Рынок ипотечного капитала представляет собой часть финансового рынка, на котором происходит перераспределение заемных финансовых ресурсов, обеспеченных залогом недвижимости.

Данные рынки классифицируются по типам недвижимости, которая используется как залог: рынок ипотечного жилищного кредитования, рынки доходной недвижимости и т.д. Первичный рынок ипотечного капитала состоит из кредиторов, предоставляющих заемные средства, и заемщиков-инвесторов, которые покупают объекты недвижимости. Развитие первичного рынка ипотечного капитала – важный метод решения жилищной проблемы для большого количества семей.

На первичном рынке создается закладная – именная ценная бумага, которая удостоверяет право держателя на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченного ипотекой имущества. Обязанными по закладной признаются должник и залогодатель. Закладная может быть переуступлена другим лицам. В этом случае новые залогодержатели приобретают все права прежних держателей.

На вторичном рынке ипотечного кредитования происходит купля-продажа закладных, выпущенных на первичном рынке. Основная задача данного рынка – дать возможность первичным кредиторам реализовать закладную, а на вырученные средства произвести выдачу нового кредита, с помощью которого капиталы из более богатых регионов могут быть использованы в районах, испытывающих недостаток кредитных ресурсов [6]. В данном случае банки не ограничены кредитными ресурсами, поскольку операции на вторичном рынке позволяют мобилизовать необходимые средства, которые снова пускают в оборот, выдавая новые кредиты.

Таким образом, ипотека представляет сложную категорию, в которой выражаются экономические отношения, связанные с движением ссудного капитала и гарантий возвратности кредитов. Ипотека – это инструмент имущественного обеспечения кредита, при котором недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить возмещение за счет реализации данного имущества.

Ипотечное кредитование и непосредственно ипотека как финансовый продукт и услуга выполняют разнообразные функции и роли. Ипотека играет стимулирующую роль, повышая спрос на рынке недвижимости. В процессе ипотечного кредитования происходит перераспределение капитала из сферы финансов и сбережений населения в экономику, а именно в строительство жилья и производство товаров. Это способствует увеличению темпов

DOI: 10.21603/2500-3372-2019-4-1-37-44

роста не только строительной отрасли, но и других смежных с ней отраслей и производств, что ведет к созданию дополнительных рабочих мест.

Результаты

Опыт развития ипотечного кредитования в мире насчитывает уже больше сотни лет. Анализируя развитие ипотечного кредитования в России, следует упомянуть, что 90-е гг. прошлого столетия относятся к этапу зарождения данной формы кредита, а с начала 2000-х гг. и по настоящее время происходит этап становления ипотеки в России.

Рассматривая этап зарождения, можно отметить существенное количество препятствий для развития ипотечного кредитования, а именно неустойчивость национальной валюты, большой объем внешнего долга, отсутствие законодательной и правовой базы, молодость банковской системы, высокие риски невозврата кредитов. Все эти факторы негативно сказывались на ипотечном кредитовании жилищного строительства, объемы которого за период 1990–1998 гг. сократились почти на 50 % [11, с. 57].

Для решения жилищной проблемы Правительство России принимает Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)», где в качестве гарантии возвратности кредита признается залог недвижимого и движимого имущества. Данный шаг узаконил такой вид кредитования, как ипотечное кредитование, где главным условием является выдача кредита под залог недвижимости.

К 2000-м гг. государством была разработана стратегия долгосрочного ипотечного кредитования, в рамках которой была регламентирована деятельность всех субъектов рынка ипотеки: банков, оценочных, риэлторских, страховых компаний. Стоит отметить формирование законодательной и нормативной базы, которая учитывала условия переходной экономики и ограниченную платежеспособность населения. На данном этапе государством был признан потенциал роста рынка жилья в прямой зависимости от деятельности кредитных учреждений, в частности от суммы выданных кредитов. Доступность ипотечного кредита для населения была необходима для развития жилищного строительства и рынка недвижимости [12, с. 30].

С 2001 г. наблюдается рост выдачи кредитов физическим лицам, который опережал увеличение выданных кредитов юридическим лицам. Однако объем выданных ипотечных кредитов и темпы его прироста находились на низком уровне, что говорило о низкой доступности данной формы кредита для населения. Также доступность кредита напрямую зависела от доходов населения и цен на жилье, а цены оставались высокими, т.к. спрос превышал предложение. Проблема заключалась в отсутствии возможности у банков выдачи долгосрочных кредитов. Для выхода из данной ситуации необходимо было

развитие рынка ипотечных ценных бумаг. В соответствии с Указанием Банка России от 26.06.2001 № 982-У были изменены требования к минимальному размеру уставного капитала банков, направленные на повышение их финансовой устойчивости, что в свою очередь явилось мотивом для развития вторичного рынка ипотечного капитала и способствовало привлечению дополнительных инвестиций.

С 2004 г. наблюдается рост выдачи ипотечных кредитов. Данной тенденции способствовала деятельность агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АО «АИЖК», с марта 2018 г. переименовано в АО «ДОМ.РФ»), созданного Правительством РФ в 1997 г. для реализации государственной политики по повышению доступности жилья для населения. В 2004 г. АО «АИЖК» ввело систему рефинансирования ипотечных кредитов, что дало толчок развитию нового сегмента финансового рынка. Вместе с тем банки при выдаче ипотеки стали более тщательно анализировать факторы кредитного риска, которые имеют существенную специфику в сфере ипотечного кредитования.

В период с 2005–2007 гг. при снижении уровня инфляции и росте доходов населения в России происходит активизация рынка ипотечного жилищного кредитования. На рынке ипотечных кредитов образовалась борьба за клиентов. В условиях конкуренции банки стали предлагать ипотеку с более низким первоначальным взносом (до 10 % от запрашиваемого кредита) и средней процентной ставкой 11 %. Активное развитие ипотечного кредитования повлияло на рост цен на жилье в связи с превышением спроса над предложением [12, с. 34].

Мировой финансовый кризис 2008–2009 гг. существенно изменил ситуацию на рынке ипотечного кредитования. В 2008 г. объем выдачи кредитов снизился и показал отрицательную динамику. По итогам 2009 г. наблюдалось существенное снижение выданных ипотечных кредитов в количественном и денежном выражении. Впоследствии произошло повышение процентных ставок и снижение сроков предоставления кредитов². Также ужесточились условия выдачи ипотечных кредитов: тщательная проверка платежеспособности заемщика и обязательность первоначального взноса. Для поддержания ипотечного рынка в 2009 г. было создано дочернее предприятие АО «АИЖК» – Открытое акционерное общество «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов», которое помогало заемщикам получить отсрочку по выплате на один год.

Для восстановления ипотечной системы в 2009 г. Правительство России инвестировало в банковскую сферу около 250 млрд руб. с тем, чтобы кредитные организации могли рефинансировать ипотечные жилищные кредиты, выданные по ставке, не превышающей 11 %. С этого и началась реабилитация ипотечного рынка.

² Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России // Центральный банк Российской Федерации. Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka> (дата обращения: 09.01.2018).

Таким образом, с 2010 г. произошел постепенный рост ипотечного кредитования, а на рынке появились новые участники. По итогам года было выдано 301035 ипотечных кредитов на общую сумму 378,9 млрд руб., что превысило уровень 2009 г. почти в 2,5 раза в количественном и в 2,3 раза в денежном выражении. Средневзвешенная ставка по кредиту составила 12,5 %. АО «АИЖК», выступая институтом развития рынка ипотеки, в 2010 г. проводило активную политику, направленную на преодоление последствий кризиса 2008–2009 гг. Наряду со стандартными кредитными продуктами происходило развитие специальных направлений для отдельных категорий граждан, ставки были существенно ниже средних³. Несмотря на финансовый кризис в Европе и нестабильность на мировых рынках, 2011 г. стал рекордным для развития ипотечного рынка в России (рис. 1)⁴.

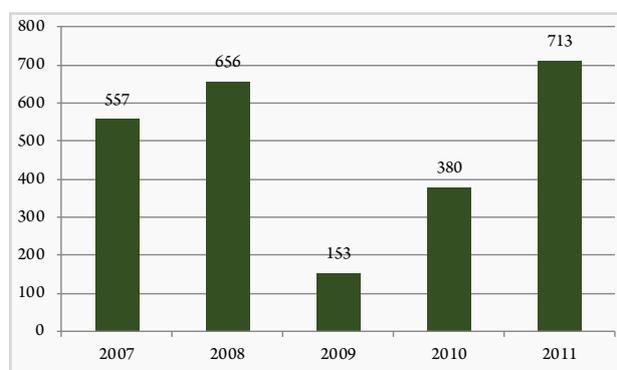


Рис. 1. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов за 2007–2011 гг., млрд руб.

Fig. 1. Dynamics of the volume of mortgage loans in 2007–2011, billion rubles

По итогам 2011 г. было выдано 520805 кредитов на сумму 713 млрд руб., т.е. в 1,7 раза в количественном и в 1,9 раза в денежном выражении больше, чем за 2010 г. Общей тенденцией 2011 г. стало постепенное снижение месячных ставок выдачи ипотечных кредитов до 11,6 %.

В 2012 г., несмотря на нестабильность мировой экономики, ипотечный рынок российской экономики активно продолжал расти. Вопреки увеличению процентной ставки до 12,3 % объем выданных кредитов вырос вдвое в количественном выражении и в 1,6 раза в стоимостном. Число кредитных организаций, выдающих ипотечный жилищный кредит, возросло на 10 %.

В 2013 г. было выдано ипотечных кредитов по сравнению с 2012 г. в 1,2 раза больше в количественном выражении и в 1,3 раза в денежном. Каждое четвертое право

собственности (24,6 %), зарегистрированное в сделках с жильем, приобреталось с использованием ипотечного кредита. Рост ипотечного рынка повлек увеличение жилищного строительства на 5,6 %.

В условиях напряженности на финансовых и валютных рынках недвижимость стала рассматриваться как наиболее надежный и выгодный объект для инвестирования. Вложения в недвижимость стали расцениваться как альтернативу банковским депозитам.

Однако новый экономический кризис 2014 г. снова перенес развитие ипотечного жилищного кредита на шаг назад. Существенное падение цен на нефть в ноябре 2014 г. (до уровня 45–60 долл. за баррель) в условиях санкций, ограничивающих возможность привлечения средств на западных финансовых рынках, совпало с периодом выплат российскими компаниями по валютным займам. Сочетание этих факторов на фоне ожидания дальнейшего снижения цен на нефть привело к резкому падению курса рубля и вызвало ответное решение Банка России о повышении ключевой ставки с 10,5 % до 17 % годовых. В таких условиях банки были вынуждены изменить условия выдачи ипотечных кредитов. Произшло повышение первоначального взноса по кредиту. Многие банки приостанавливали прием заявок либо устанавливали неприемлемо высокие ставки: 30 % и выше⁵.

Экономика страны в 2015 г. продолжала находиться под влиянием негативных факторов (снижение цены на нефть, санкции в отношении ряда отраслей). Однако сектор жилищного строительства и ипотечного кредитования достиг значимых результатов. В течение года средняя ставка по ипотеке снизилась до 11–12 % на первичном рынке и до 13–15 % на вторичном рынке. В основном этому способствовало внедрение государственных программ субсидирования процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

По данным Банка России в 2016 г. ипотечных кредитов выдано на 27 % больше в стоимостном и на 22 % в количественном измерении. В течение года ставка изменялась в сторону уменьшения с 13,1 % до 11,6 %. Восстановление рынка ипотеки после кризиса заняло всего год, в то время как в 2009 г. на его восстановление потребовалось 2 года.

Истекший 2017 г. продемонстрировал рекордный рост рынка ипотечного жилищного кредитования. За год было выдано 1,1 млн кредитов на общую сумму 2 трлн руб. (рис. 2)⁶. В 2017 г. средняя ставка по ипотеке упала до самого низкого в истории ипотечного кредитования уровня (рис. 3)⁷. Данная ситуация была обусловлена повышением цены на нефть в среднем на 20 %,

³ Ипотека и жилищное строительство 2009–2017 гг. Аналитический отчет. Аналитический центр АО «АИЖК». Режим доступа: <https://дом.рф/media/analytics/> (дата обращения: 20.02.2018).

⁴ Составлено авторами по данным аналитического отчета АО «АИЖК» «Ипотека и жилищное строительство 2011 г.».

⁵ Ипотека и жилищное строительство 2009–2017 гг. Аналитический отчет. Аналитический центр АО «АИЖК». Режим доступа: https://xn--d1aqf.xn--p1ai/about/analytics/mortgage_and_housing/ (дата обращения: 20.02.2018).

⁶ Составлено авторами по данным аналитического отчета АО «АИЖК» «Ипотека и жилищное строительство 2017 г.».

⁷ То же.

DOI: 10.21603/2500-3372-2019-4-1-37-44

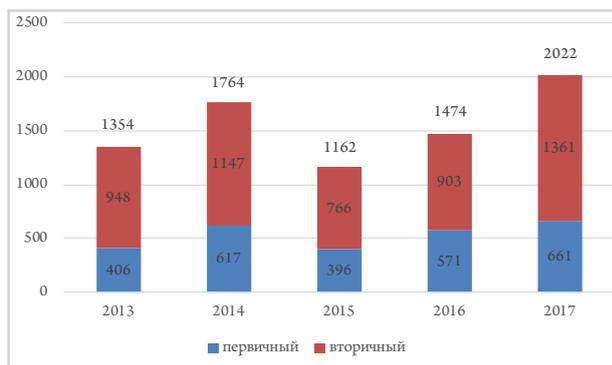


Рис. 2. Динамика объема выдачи ипотечных кредитов за 2013–2017 гг., млрд руб.

Fig. 2. Dynamics of the volume of mortgage loans in 2013–2017, billion rubles

стабилизацией курса рубля, уменьшением темпов инфляции и, как следствие, понижением ключевой ставки Банка России и стоимости ипотеки. Инфляция снизилась до 3 %. Средняя заработная плата в реальном выражении увеличилась на 2,8 %. Эти факторы привели к увеличению спроса на жилье и ипотечные кредиты. Снижение инфляции и общего уровня процентных ставок в экономике сделало возможным снижение средней ставки по ипотечным продуктам, которая в августе 2017 г. составила 10 %. Самую низкую ставку по отдельным программам ипотечного жилищного кредитования – 7,4 % – предложило Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк). Данная тенденция создала условия для устойчивого роста рынка ипотечного кредитования.

По оценкам экспертов банковского сектора, качество ипотечного портфеля находится сейчас на очень высоком уровне, доля просроченной ипотеки на 90 дней и более составляет около 2,3 %. Основными игроками на рынке ипотечного жилищного кредитования выступают крупнейшие банки с государственным участием. Это ПАО Сбербанк, которому принадлежит самая большая доля на рынке – около 58 %; на втором месте находится ПАО «ВТБ», имеющее долю примерно в 17 %. АО «Газпромбанк» в данном рейтинге занимает третье место.

Несколько лет назад таким прогнозам никто бы не поверил. Но если изучить нынешние темпы снижения ставок и не забывать о снижении ключевой ставки Банком России, то намечаемые рубежи вполне достижимы. По прогнозам экспертов, рынок ипотечных кредитов продолжит свой рост в 2018 г., а ипотечный портфель с высокими ставками, скорее всего, будет рефинансирован.

Проанализировав этапы развития ипотечного кредитования, отметим, что наблюдается тенденция увеличения объема выдачи и среднего размера кредита, а также снижения средней процентной ставки. Но по сравнению с другими странами рынок ипотечного кредитования в России развит все-таки очень слабо. Например, доля ипотечных агентств в ВВП США превышает 30 %, в то время как в России объем ипотечных кредитов

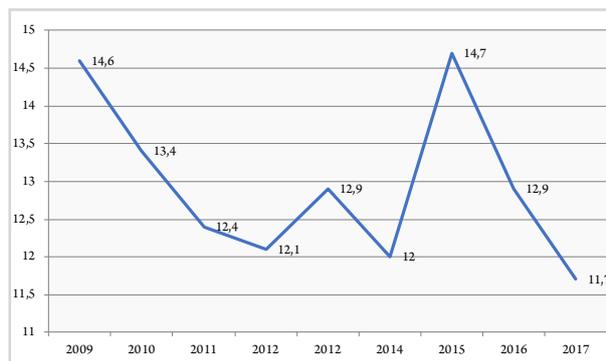


Рис. 3. Динамика средневзвешенной ставки по ипотечному кредиту в 2009–2017 гг., %

Fig. 3. Dynamics of the average interest rate on the mortgage loan, 2009–2017, %

составляет всего 0,02 % от ВВП. Прогнозируется, что отрыв будет не только сохраняться, но и увеличиваться.

Таким образом, изменение процентных ставок и повышение доступности кредитов принципиально ситуацию не изменяет. Для раскрытия всего потенциала рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо кардинально менять условия его функционирования. В данном вопросе будет полезен опыт других стран. Так, стоит отметить успешный пример поднятия ипотеки в США, а именно программу *Operation Twist*, которая была введена в 2011 г. и заключалась в удлинении ресурсной базы для ипотечного рынка. Федеральная резервная система США провела корректировку портфеля ценных бумаг, увеличив долю облигаций с более длительными сроками обращения (6–30 лет). Программа *Operation Twist* повлекла за собой благоприятные последствия: наполнение экономики «длинными» деньгами, снижение ипотечных ставок и оживление ипотечного рынка [13, с. 519].

Определенный интерес для России в сложившейся ситуации на ипотечном рынке может представлять продвижение строительных сберегательных касс, которые успешно функционируют в Чехии и Словакии. Суть данного подхода заключается в регулярных вкладах в течение 3–5 лет под низкие процентные ставки. После установленного срока накопленные средства служат первоначальным взносом для покупки жилья. Определенную часть субсидирует государство, а на оставшуюся сумму берется кредит. Данный подход представляет замкнутую систему, поскольку кредиты выдаются из взносов самих вкладчиков. Если по какой-то причине вкладчик не в состоянии придерживаться данной схемы либо после накопления на первоначальный взнос передумал брать кредит, то все его взносы возвращаются вместе с государственными дотациями, т.к. своими средствами он обеспечивал кредиты другим участникам [14, с. 542].

В России уже есть аналоги строительных сберегательных касс, но пока что их число невелико. Например, ПАО Сбербанк предлагает свой продукт *Вклад Ипотечный*. Данная программа состоит из двух этапов.

Первый – накопление суммы первоначального взноса в течение 4–6 лет. Второй этап – оформление ипотечного кредита на льготных условиях. Попытки внедрения аналогов сберегательных касс начались в Краснодарском крае и Ростовской области в 2011 г. Развитие данных вкладов постепенно распространяется на другие регионы и сегодня. Особых успехов в данном направлении имеет Башкортостан, который в 2014 г. запустил программу *Жилстройсбережение*. За три года было открыто 7 тысяч вкладов под 1,0–1,5 % годовых и выдано 165 ипотечных кредитов по ставке 7 %. Данное направление дает преимущества всем участникам ипотечного механизма. Для банков – это привлечение дополнительных средств, формирование клиентской базы и продажа дополнительных продуктов. Для застройщиков – это привлечение платежеспособных покупателей⁸.

В России для развития аналогичных программ можно ввести систему ссудо-сберегательных программ. Хорошей альтернативой было бы создание единого специализированного банка, как, например, Жилстройбанк в Казахстане. Важно в этом случае создание такого комплекса тарифных планов, которые бы позволяли делать накопления по депозиту, а также имели разумные условия кредитования и возможности дополнительного субсидирования ипотеки из федерального и регионального бюджетов [15, с. 526].

Особое внимание стоит уделить развитию корпоративной ипотеки, которая представляет совместную программу крупной компании и банка для выдачи кредитов работникам. Данное сотрудничество снижает первоначальный взнос, риск неплатежей и процентные ставки, а также позволяет увеличить срок и размер кредитования. Организация национальной экономики с поддержкой крупных государственных корпораций становится все более актуальной в России.

Литература

1. Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование. М.: МГИУ. 2007. 368 с.
2. Крупин В. О. Жилищная ипотека в России: теория и практика. М.: Маркетинг, 2007. 87 с.
3. Косарева Н. Б., Копейкин А. Б., Рогожина Н. Н., Сиваев Д. С. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации. М.: Дело. 2010. 256 с.
4. Каменецкий М. И., Донцова Л. В., Печатникова С. М. Методические подходы к оценке готовности регионов Российской Федерации к внедрению жилищной ипотеки // Экономика строительства. 2006. № 5. С. 2–16.
5. Литвинова С. А. Ипотечное кредитование: проблемы и пути решения. М.; Берлин: Директ-Медиа, 2015. 106 с.
6. Назарчук Н. П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации. Тамбов: ТГТУ, 2014. 151 с.
7. Логинов М. П., Логинова О. Н. Российский ипотечный комплекс-стратегия развития // Деньги и кредит. 2010. № 3. С. 44–48.
8. Логинов М. П. Получение синергетического эффекта в системе ипотечного жилищного кредитования в условиях кризиса экономики России // Известия Уральского государственного экономического университета. 2009. № 2. С. 168–177.
9. Меркулов В. В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2003. 358 с.

⁸ Программа «Строительные сберегательные кассы» // Сбербанк. Режим доступа: https://www.sberbank.ru/ru/person/promo/programma_stroysberkassy (дата обращения: 06.03.2018).

DOI: 10.21603/2500-3372-2019-4-1-37-44

10. Коростелева Т. С. Региональная ипотека: вектор развития // Региональная экономика: теория и практика. 2014. № 42. С. 45–60.
11. Рудакова Е. М. Состояние рынка ипотечного кредитования в РФ // Научный вестник Южного института менеджмента. 2015. № 3. С. 56–58.
12. Заборовская А. Е. Тенденции развития ипотечного кредитования в России // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2014. № 19. С. 29–34.
13. Ершов М. В. Как превратить ипотечный рынок в РФ в важный фактор экономического роста // Научные труды Вольного экономического общества России. 2017. Т. 207. № 5. С. 513–523.
14. Цыганов А. А. Вопросы развития ипотеки // Научные труды Вольного экономического общества России. 2017. Т. 207. № 5. С. 540–545.
15. Декатов Е. А. Ипотечно-накопительные системы: практические результаты на региональном уровне и потенциал развития в общефедеральном масштабе // Научные труды Вольного экономического общества России. 2017. Т. 207. № 5. С. 524–539.

Mortgage Loan as the Main Tool for Solving the Housing Problem of Russia

Svetlana I. Babina ^{a, @}; Sofya O. Nazarenkova ^{a, @}

^a Kemerovo State University, 6, Krasnaya St., Kemerovo, Russia, 650000

[@] babina-si@rambler.ru

[@] sofi2633@yandex.ru

Received 14.11.2018. Accepted 17.01.2019.

Abstract: The housing problem is extremely urgent for Russian citizens. This problem can be solved by mortgage lending in the market economy environment. The present research features the development of mortgage housing loans and identifies the existing problems in order to find ways to strengthen the mortgage capital market.

The study is based on theoretical and methodological works on the theory of mortgage lending. It involves a comparative-historical analysis in the application to the mortgage capital market, as well as an analysis of the dynamic series based on statistical data of the Federal State Statistics Service, the Bank of Russia, and the Agency for Mortgage and Housing Crediting.

The paper presents a retrospective analysis which makes it possible to conclude that, despite all the difficulties of socioeconomic development, mortgage lending has become an independent institution of the modern economic system of Russia. In conditions of economy stabilization, loans are becoming more affordable, and banks offer a variety of mortgage products on various terms. However, the position of the Russian mortgage market is still seriously inferior to that of developed countries. The authors propose several approaches to the development of the mortgage housing market, which may contribute to its further development and, thus, increase the role of mortgage in solving the housing problem, as well as construction volumes, production in related industries, and the Russian economy as a whole.

Keywords: housing supply, mortgage capital market, mortgage, the history of mortgage lending in Russia, ways to strengthen the mortgage market

For citation: Babina S. I., Nazarenkova S. O. Mortgage Loan as the Main Tool for Solving the Housing Problem of Russia. *Vestnik Kemerovskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Politicheskie, sotsiologicheskie i ekonomicheskie nauki*, 2019, 4(1): 37–44. (In Russ.) DOI: 10.21603/2500-3372-2019-4-1-37-44

References

1. Goremykin V. A. *Mortgage credit lending*. Moscow: MGIU, 2007, 368. (In Russ.)
2. Krupin V. O. *Housing mortgage in Russia: theory and practice*. Moscow: Marketing, 2007, 87. (In Russ.)
3. Kosareva N. B., Kopeikin A. B., Rogozhina N. N., Sivaev D. S. *Development of mortgage lending in the Russian Federation*. Moscow: Delo, 2010, 256. (In Russ.)
4. Kameneckii M. I., Dontsova L. V., Pechatnikova S. M. Methodical approaches to assessing the readiness of the regions of the Russian Federation to introduce residential mortgage. *Ekonomika stroitel'stva*, 2006, (5): 2–16. (In Russ.)
5. Litvinova S. A. *Mortgage lending: problems and solutions*. Moscow; Berlin: Direkt-Media, 2015, 106 (In Russ.)
6. Nazarchuk N. P. *Mortgage lending as a tool for solving housing problems in the Russian Federation*. Tambov: TGTU, 2014, 151. (In Russ.)

7. Loginov M. P., Loginova O. N. Russian Mortgage Complex Development Strategy. *Money and finance*, 2010, (3): 44–48. (In Russ.)
8. Loginov M. P. Obtaining a synergistic effect in the system of housing mortgage lending during the economic crisis in Russia. *Izvestiya Uralskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta*, 2009, (2): 168–177. (In Russ.)
9. Merkulov V. V. *World experience in residential lending and its prospects in Russia*. Saint-Petersburg: Yuridicheskii tsentr Press, 2003, 358. (In Russ.)
10. Korosteleva T. S. Regional mortgage: vector of development. *Regional economics: theory and practice*, 2014, (42): 45–60. (In Russ.)
11. Rudakova E. M. Condition of the market mortgage crediting in the Russian Federation. *Scientific bulletin of the Southern Institute of Management*, 2015, (3): 56–58. (In Russ.)
12. Zaborovskaya A. E. Trends in the development of mortgage lending in Russia. *Financial analytics: science and experience*, 2014, (19): 29–34. (In Russ.)
13. Ershov M. V. How to make Russian mortgage market an important sector of economic growth. *Nauchnye trudy volnogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii*, 2017, 207(5): 513–523. (In Russ.)
14. Tsyganov A. A. Mortgage development issues. *Nauchnye trudy volnogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii*. 2017, 207(5): 540–545. (In Russ.)
15. Dekatov E. A. Mortgage-accumulative systems: practical results at the regional level and development potential on a nationwide scale. *Nauchnye trudy volnogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii*. 2017, 207(5): 524–539. (In Russ.)