

Научная статья

УДК 336.77(470+571)

EDN [ЕССЕИР](#)

DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(3).13

**О.Д. Жилан**<sup>✉</sup>, **Ж.С. Кулижская**, **М.В. Габриелян***Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*Автор, ответственный за переписку: О.Д. Жилан, [GilanOD@bgu.ru](mailto:GilanOD@bgu.ru)

## К ВОПРОСУ О РАЗВИТИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

**АННОТАЦИЯ.** В современных реалиях рынок ипотечных кредитов представляет собой неотъемлемую часть финансового рынка. В настоящей статье рассматривается рынок ипотечного жилищного кредитования, выступающий важнейшей составляющей кредитного рынка, динамика которого зависит от множества факторов, как социально-экономических, правовых, так и геополитических. Конъюнктура рынка ипотечного жилищного кредитования оказывает непосредственное влияние на значительную часть отраслей и сфер экономики РФ, отражается на способности граждан обслуживать свои долги и принимать новые денежные обязательства. Вопросы, связанные с влиянием отдельных факторов на состояние и развитие рынка ипотечного жилищного кредитования, представляют повышенный интерес, и в разного рода исследованиях находят свое отражение. Однако влияние ключевых факторов, в совокупности, на динамику и качественные характеристики рынка ипотечного кредитования представляются недостаточно освещенными, при этом являются чрезвычайно значимыми и актуальными для выявления потенциала роста сегмента жилищного кредитования. На основе проведенного исследования можно сделать вывод, что выявленные проблемы в сфере ипотечного жилищного кредитования имеют глубокую и структурную основу формирования, их можно назвать ключевыми, многие из них, если не все, сложно решить применением какого-то одного инструмента.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Ипотечное кредитование, ипотечное жилищное кредитование, рынок ипотечного кредитования, рынок ипотечного жилищного кредитования.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 8 июня 2022 г.; дата принятия к печати 29 июля 2022 г.; дата онлайн-размещения 31 августа 2022 г.

Original article

**O.D. Zhilan**<sup>✉</sup>, **Zh.S. Kulizhskaya**, **M.V. Gabrielyan***Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*Corresponding author: O.D. Zhilan, [GilanOD@bgu.ru](mailto:GilanOD@bgu.ru)

## TO THE ISSUE OF MORTGAGE HOUSING LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION

**ABSTRACT.** In modern realities, the mortgage market is an integral part of the financial market. This research examined the housing mortgage lending market, which is the most important component of the credit market, the dynamics of which depends on a variety of factors, both socio-economic, legal, and geopolitical. The situation of the housing mortgage market has a direct impact on a significant part of the industries and spheres of the Russian economy, affects the ability of citizens to pay their debts and accept new monetary obligations. Issues related to the influence of individual factors on the state and development of the housing mortgage market are of particular interest, and are reflected in various kinds of research. However, the impact of key factors, taken together, on the dynamics and qualitative characteristics

© Жилан О.Д., Кулижская Ж.С., Габриелян М.В., 2022

of the mortgage market seems to be insufficiently studied while they are extremely significant and relevant for identifying the growth potential of the housing lending segment. The research found that the identified problems in the field of mortgage market are complex and cannot be addressed by using any one tool.

**KEYWORDS.** Mortgage lending, housing mortgage lending, mortgage lending market, housing mortgage lending market.

**ARTICLE INFO.** Received June 8, 2022; accepted July 29, 2022; available online August 31, 2022.

Система ипотечного кредитования на сегодняшний день выделяется особой значимостью, как для развития всей экономики, так и для отдельных потребителей. Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу проведения предварительной работы, затем выдачи и обслуживания ипотечных кредитов. Следовательно, важно рассматривать данное понятие во взаимосвязи и взаимозависимости с другими элементами финансовой системы, так как развитие рынка ипотечного кредитования неразмещено от уровня развития других рынков и их составляющих. Данные вопросы отражены в работах таких исследователей, как: М.А. Грачева, С.М. Молчанова, О.С. Лосева [1; 2]. Влияние одного или целого ряда факторов на параметры рынка ипотечного кредитования представлено в исследованиях таких ученых, как: А.В. Литвинова, С.А. Литвинова, Б.М. Бедин, Ю.Б. Бубнова, Н.А. Звягинцева, Т.В. Щукина, А.В. Гришанова и др. [3–10].

Следует выделять в составе рынка ипотечного кредитования его сегмент — рынок ипотечного жилищного кредитования, обладающий рядом специфических черт, к числу которых можно отнести: лиц, в пользу которых проводится кредитование (физические лица), предмет залога, под который осуществляется выдача кредита (в основном жилая недвижимость), цели кредитования, направленные, как правило, на улучшение жилищных условий, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. То есть, ипотечное жилищное кредитование (далее — ИЖК) рассматривается как предоставление банком (кредитной организацией) или некредитной финансовой организацией кредита или займа физическому лицу (гражданину) на длительный срок с целью приобретения или строительства жилья под залог приобретаемого жилья или имеющегося в собственности иного объекта недвижимости в качестве обеспечения обязательства.

Рынок ипотечного жилищного кредитования является на протяжении последних двух десятилетий крайне динамичным и вынужден развиваться в условиях периодических экономических кризисов и геополитических коллапсов.

Тенденции в развитии ипотечного кредитования определяются, прежде всего, динамикой объема задолженности. На рис. 1 она показана за период с начала 2015 по начало 2022 гг. вместе с динамикой потребительского кредитования — для сравнения.

Рисунок 1 показывает, что на рынке кредитования физических лиц в России в последние 7 лет имело место два периода спада: 2015–2016, 2020 гг., оба были вызваны ухудшениями экономических условий, правда — по различным причинам. В 2015 г. основными причинами являлись введение санкций странами Запада, снижение цен на нефть, что привело к ослаблению рубля по отношению к ключевым мировым валютам, в следствии чего Банк России увеличил ключевую ставку с 10,5 % до 17 % это в свою очередь оказало резкое влияние на увеличение размера ставок по кредитам. На фоне этого спрос на кредиты со стороны граждан был снижен, как в потребительском кредитовании, так и в ипотечном жилищном кредитовании.

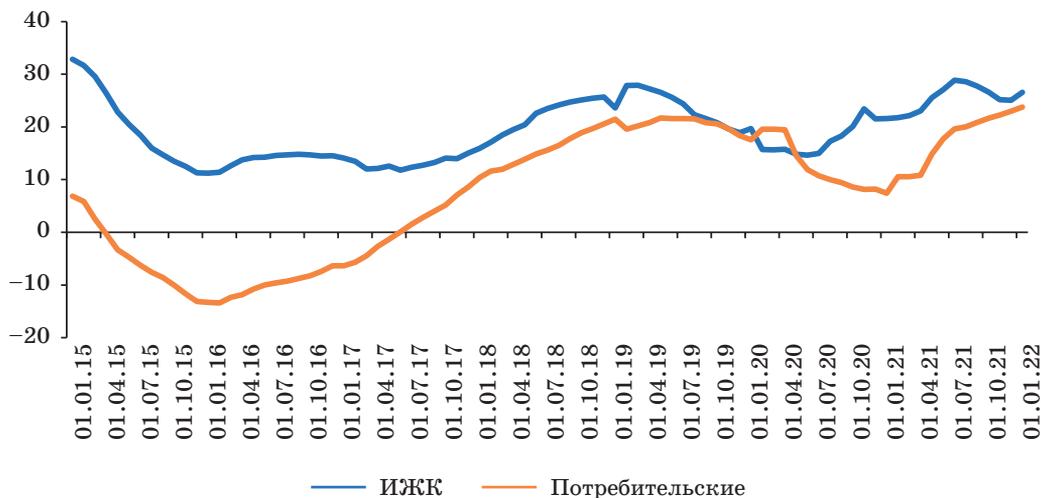


Рис. 1. Годовые темпы прироста ипотечного жилищного и потребительского кредитования населения в Российской Федерации, %

Составлен авторами по данным: Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации // Центральный банк Российской Федерации. М., 2022. URL: [http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/review/](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review/); Центральный банк Российской Федерации. URL: [http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/#highlight=показатели%7Срынка%7Сжилищного%7Сипотечного%7Скредитования%7Сжилищное%7Скредитование%7Сипотечное](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/#highlight=показатели%7Срынка%7Сжилищного%7Сипотечного%7Скредитования%7Сжилищное%7Скредитование%7Сипотечное).

В 2020 г. причиной снижения объемов стали последствия пандемии коронавируса, в частности низкая потребительская активность населения, а также сокращение доходов.

Однако на рис. 1 можно увидеть, что динамика ипотечного жилищного кредитования в 2020 г. и в начале 2021 г. диаметрально противоположена динамике потребительского кредитования. ИЖК показывает существенный рост, как в относительном, так и в абсолютном значении. То есть ухудшение экономических условий на ипотечном кредитовании отразилось в меньшей степени, чем на динамике потребительского кредитования [11].

Еще один показатель, характеризующий ситуацию на рынке — динамика объемов и количества вновь выданных за период ипотечных кредитов (рис. 2). Такую статистику Банк России публикует за период с начала 2018 г., соответственно в динамике рис. 2 покрывает период с начала 2019 г.

На рис. 2, если не рассматривать краткосрочные колебания, просматривается положительная динамика ипотечного кредитования до весны 2021 г. и тенденция к ее замедлению после этого. Так в период пандемии COVID-19 был достигнут максимум по объему и количеству ипотечных сделок. В 2020 г. общий объем ипотечных жилищных кредитов составил 4,4 трлн р., в 2021 г. — 5,6 трлн р., средний темп прироста — 28,1 %. Общее количество кредитов в 2021 г. по сравнению с 2020 г. также увеличилось на 26 %. Главным фактором, ответственным за рост показателей в первом полугодии 2020 г., стало введение новой программы государственной поддержки, регламентирующей создание льготной ставки на ипотечное кредитование при покупке недвижимости в новостройках под 6,5 % годовых и переход Банка России к мягкой денежно-кредитной политике, которая по своей сути отражается и на условиях банковского кредитования.

Причины или основные факторы, которые определяли динамику ипотечного жилищного кредитования в России в последние годы, можно систематизировать

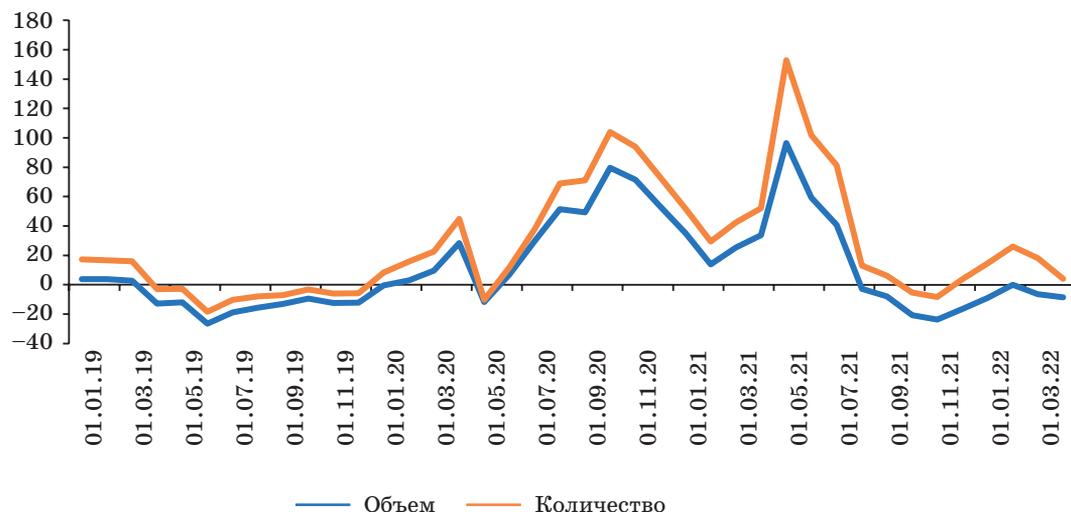


Рис. 2. Годовые темпы прироста вновь выданных ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации, %

Составлен авторами по данным: Центральный банк Российской Федерации. М., 2022. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/dkp/bank\\_lending\\_terms/#highlight=условия%7Сбанковского%7Скредитования%7Сусловий](https://www.cbr.ru/statistics/dkp/bank_lending_terms/#highlight=условия%7Сбанковского%7Скредитования%7Сусловий).

так, как это показано на рис. 3. Рисунок отражает не все, но важнейшие факторы развития ипотечного кредитования в последние годы, среди которых первым, с точки зрения влияния на рыночную ситуацию, следует считать изменение условий банковского кредитования.

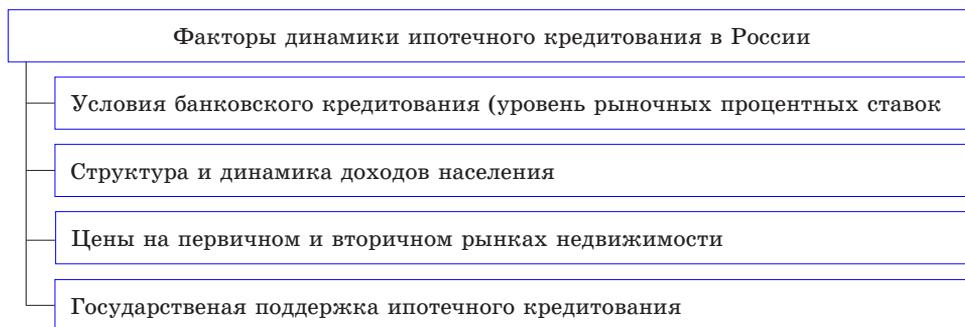


Рис. 3. Основные факторы, определявшие ситуацию на рынке ипотечного жилищного кредитования в России\*

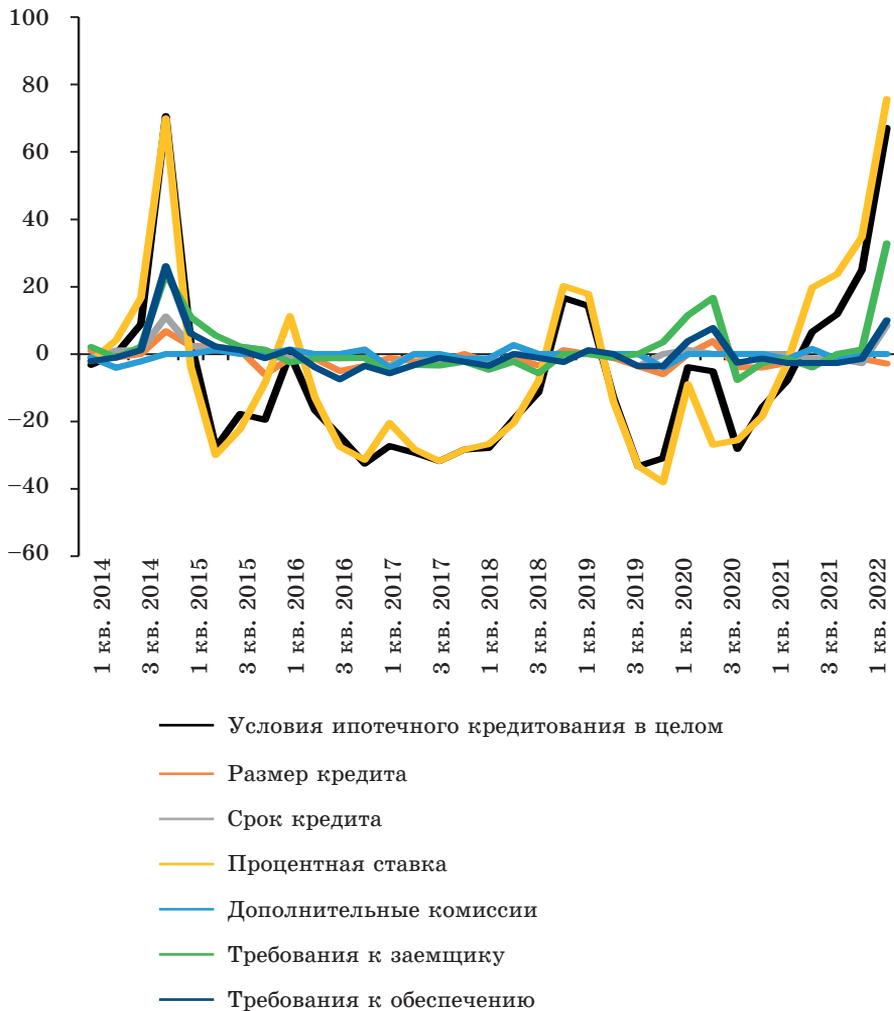
Составлен авторами.

Изменение условий банковского ипотечного кредитования можно оценить на основании индексов, публикуемых Банком России (рис. 4).

В соответствии с используемой методологией, увеличение индексов означает ужесточение условий кредитования, снижение — наоборот их смягчение. Рисунок 4 показывает, во-первых, что несмотря на достаточно большое количество конкретных условий, основное влияние на изменение условий кредитования в

целом (черная линия на рисунке), оказывает изменение процентной ставки (фиолетовая линия).

Во-вторых, если сопоставить данные рис. 4 и рис. 1, то видно, что падение темпов прироста задолженности по ипотечным кредитам в 2015–2016, 2019 гг., а также во второй половине 2021 г. совпадает с ужесточением условий кредитования и с увеличением процентных ставок.



*Рис. 4. Прирост индексов условий банковского ипотечного жилищного кредитования граждан к предыдущему кварталу, %*

Составлен авторами по данным: Центральный банк Российской Федерации. М., 2022. URL: [https://www.cbr.ru/statistics/dkp/bank\\_lending\\_terms/#highlight=условия%7Сбанковского%7Скредитования%7Сусловий](https://www.cbr.ru/statistics/dkp/bank_lending_terms/#highlight=условия%7Сбанковского%7Скредитования%7Сусловий).

При этом постоянное ужесточение условий кредитования со 2 кв. 2021 г., а к концу 1 кв. 2022 г. оно достигло уровней конца 2014 г., может объяснить тенденцию к падению динамики выдачи новых ипотечных кредитов в этот же период (рис. 2).

Еще более наглядно этот момент иллюстрируется данными рис. 5, на котором сопоставляются темпы прироста объемов вновь выдаваемых ипотечных кредитов и изменения средних процентных ставок по этим кредитам.

Так, по графику на рис. 5 можно наблюдать, как происходит снижение процентных ставок по ипотечному жилищному кредитованию до 2021 г. в сравнении с предыдущими периодами. Средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту в 2020–2021 гг. варьировалась в пределах 7–9 % и имело отрицательный тренд, на рынке ИЖК данные ставки можно назвать исторически низкими. Снижение процентной ставки в свою очередь коррелирует со снижением ключевой процентной ставки Банка России (см. рис. 6). Наглядно видно, как в анализируемый период ключевая ставка достигла своего минимального уровня — 4,25 %.

Таким образом отметим, что уровень процентных ставок кредитного рынка зависит в большей степени от денежно-кредитной политики Банка России, которая проводится с января 2015 г. через изменение решениями Совета директоров Банка России ключевой ставки, чем от кредитной политики банков.



*Рис. 5. Годовые темпы прироста объема вновь выданных ипотечных кредитов и изменение средней ставки по вновь выданным ипотечным кредитам, %*

Составлен авторами по данным: Центральный банк Российской Федерации. М., 2022. URL: [http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/#highlight=показатели%7Срынка%7Сжилищного%7Сипотечного%7Скредитования%7Сжилищное%7Скредитование%7Сипотечное](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/#highlight=показатели%7Срынка%7Сжилищного%7Сипотечного%7Скредитования%7Сжилищное%7Скредитование%7Сипотечное).

Изменение ключевой ставки прямо влияет на ставки банков по депозитам (рис. 6), для этих ставок ключевая ставка является верхней границей, платить больше по депозитам для банков нет смысла, поскольку можно просто заимствовать ресурсы у Банка России.

Для банковского сектора депозиты, т.е. средства на депозитных и иных счетах предприятий и населения, составляют около 75 % совокупной ресурсной базы. Поэтому ставка по депозитам существенным образом влияет на среднюю стоимость привлеченных банками ресурсов. А эта стоимость, с добавлением процентной маржи банков и наценки за риски кредитования, и формирует процентную ставку по кредитам. По этой причине средние ставки банков по кредитам для физических лиц менялись в последние годы вслед за изменениями ключевой ставки Банка России. И по рис. 6 можно заметить, как эти самые ставки снижались.

В пик выдачи ипотечных жилищных кредитов ставки по депозитам составляли 3–4 % годовых, это, в свою очередь, как раз и увеличило спрос населения на вложение своих денежных средств в недвижимость.

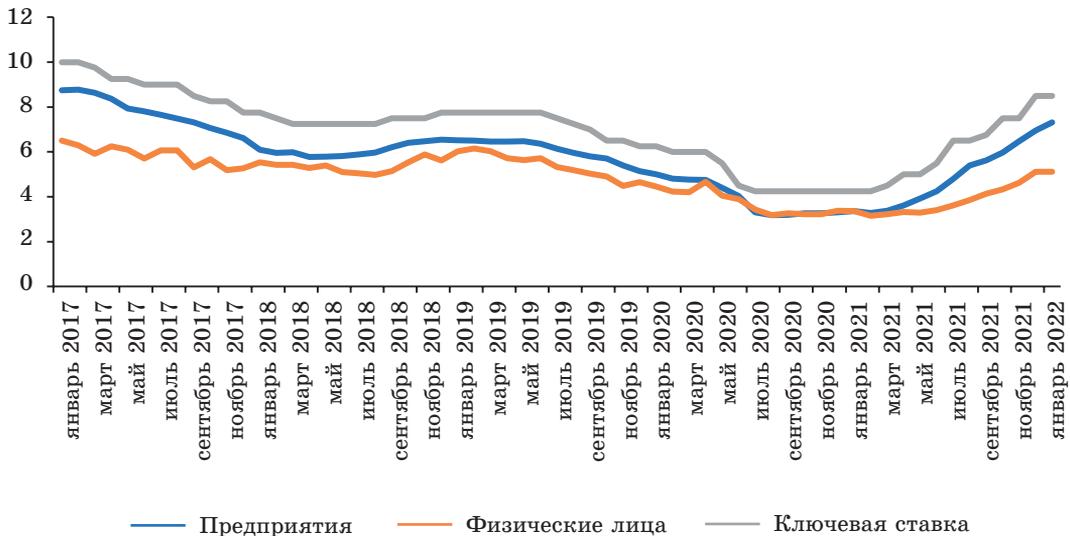


Рис. 6. Ключевая ставка Банка России и средние ставки по депозитам предприятий и физических лиц со сроком до 1 года, %

Составлен авторами по данным: Центральный банк Российской Федерации. М., 2022. URL: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/keyrate/](http://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/); Рынок ипотеки парализован: что будет со ставками и ценами на жилье // РБК. М., 2022. URL: <https://realty.rbc.ru/news/621cae3e9a794767258b834e>.

С января 2015 г. основной целью политики Банка России является удержание инфляции около целевого уровня в 4 % в год по показателю индекса потребительских цен (далее — ИПЦ). От контроля за валютным курсом Банк России с этого же момента отказался, перейдя к режиму плавающего валютного курса. А основным инструментом денежно-кредитной политики является процентная политика Банка России, основанная на изменении ключевой ставки. Закономерность такова, при повышении инфляции либо, как отмечается в обосновании решений по изменению ключевой ставки — повышении инфляционных рисков, ключевая ставка увеличивалась, при снижении инфляции она снижалась. Так с 2017 г. уровень инфляции имеет скачкообразную тенденцию, показывая снижение, а затем увеличение целевого уровня. С января 2017 г. по март 2019 г. инфляция менялась в диапазоне от 2 до 4 %, далее наблюдался недолгий рост и падение, и в условиях нынешней экономической нестабильности уровень инфляции резко увеличился, достигнув 17,8 %. Обращая внимание на движение линии ключевой ставки, заметим, что повышение ключевой ставки с весны 2021 г. — реакция на ускорение инфляции, которое началось в конце 2020 г. и происходит до настоящего времени.

Однако в период с ноября 2020 г. по май 2021 г. при повышении инфляции, ключевая ставка почти не меняется. Связано это с тем, что влияние на инфляцию оказывали немонетарные факторы, связанные с экономическими последствиями COVID-19. К немонетарным факторам относятся несистематические изменения предложения и спроса, которые определяются разовыми событиями, в какой-то степени к ним можно отнести и льготную ипотеку в тот период. Льготная ипоте-

ка, придав импульс покупкам жилья и жилищному строительству, косвенно способствовала росту спроса на строительные материалы, мебель, бытовую технику, так же можно отнести колебания мировых цен, неурожай, перебои в поставках товаров, эпизоды ажиотажного спроса, единовременные меры административного регулирования и т.д.

Центральный банк, таргетирующий инфляцию, не реагирует на изменения цен, вызванные такими факторами, следовательно, не подпадают под действие инструментов денежно-кредитной политики, а именно изменением ключевой ставки. Однако в этот период начинает формироваться повышенное проинфляционное давление, увеличиваются риски и факторы, влияющие на уровень инфляции, чтобы ограничить риски более значительного и продолжительного отклонения инфляции вверх от цели, Банк России повышает за этот период ключевую ставку на 3,25 п.п., до 7,50 % годовых, которая в дальнейшем продолжает расти.

Все это создает предпосылки к изменению ипотечных ставок.

Наряду с уровнем ставок, фактором, который оказывает влияние на доступность ипотечных кредитов, является динамика доходов населения, поскольку уровень дохода — это ключевой показатель кредитоспособности заемщика при прочих равных условиях.



Рис. 7. Прирост задолженности по ипотечным кредитам и изменение реальных располагаемых доходов, год-к-году, %

Составлен авторами по данным: Средний и модальный уровень денежных доходов населения в целом по России и по субъектам Российской Федерации // Росстат. М., 2022. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab\\_bed\\_1-2-6.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_bed_1-2-6.html).

Тот факт, что динамика доходов населения влияет на динамику ипотечного кредитования подтверждается данными рис. 7. На рисунке видно, что в целом прирост реальных располагаемых доходов коррелирует с динамикой прироста задолженности по ИЖК. При этом прирост реальных доходов населения с 2014 г. почти все время был отрицательным, но с замедлением данных темпов за исключением 2020 г., в свою очередь задолженность ипотечного кредитования с 2017 г. показывает рост.

Рост задолженности по ИЖК это вследствие роста количества и объема предоставляемых ипотечных жилищных кредитов. Так на 01.01.2022 г. данный показатель составил 11 781 млрд р., что на 26 % больше показателя предшествующего года. При этом объем задолженности больше объема предоставленных жилищных кредитов.

Также важно отметить, что динамика доходов — это производная от темпов роста экономики, как это показывает рис. 8.



Рис. 8. Годовые темпы прироста реальных располагаемых доходов и реального ВВП в России, %

Составлен авторами по данным: Доклад «Социально-экономическое положение России» // Росстат. М., 2022. URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>.

Следующий фактор, который оказывает прямое влияние на объемы ипотечного кредитования, это изменение цен на недвижимость.

Изменение цен на жилую недвижимость оказывает прямое влияние на суммы ипотечных кредитов, необходимых заемщикам для приобретения жилья (рис. 9). Причем зависимость между ценами на жилье и ипотечным кредитованием двусторонняя: рост ипотечного кредитования способствует увеличению спроса на жилье, а в условиях отсутствия каких-либо ограничений это приводит к росту цен на недвижимость.

Также, если учесть снижение темпов роста реальных располагаемых доходов у населения это приводит к увеличению показателя долговой нагрузки заемщиков по вновь выданным ипотечным кредитам, к увеличению просроченной задолженности и, как результат, повышение рисков в банковской сфере, что также отражается и на ставках по кредитам.

Как видно из данных рис. 9, цены на недвижимость росли параллельно с ростом объемов ипотечного кредитования с 2017 г. При этом с 2020 г. рост цен ускорился и цены на рынке недвижимости росли быстрее инфляции.

Отметим, что ускорению роста цен, в особенности на первичном рынке недвижимости, могло способствовать изменение механизма финансирования долевого строительства за счет средств населения. В соответствии с изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ, новый порядок использования таких средств предусматривает практику их заморозки в банках на счетах эскроу до окончания строительства.<sup>1</sup> Соответственно, если раньше застройщик самостоятельно решал, на

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

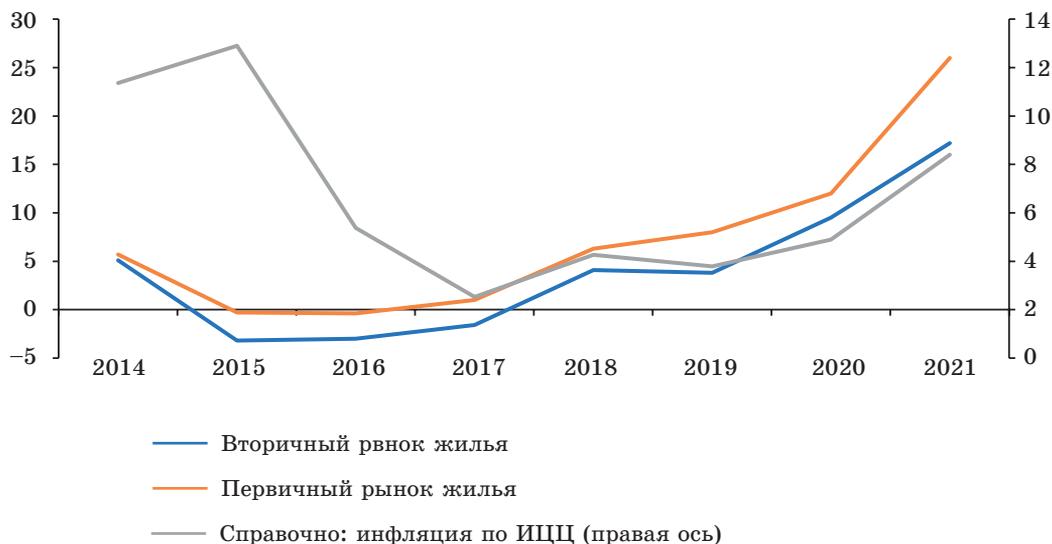


Рис. 9. Годовой прирост цен на рынке жилой недвижимости и потребительская инфляция в России, %

Составлен авторами по данным: Цены // Росстат. М., 2022. URL: <https://rosstat.gov.ru/price>.

строительство каких объектов направлять привлекаемые от населения средства, то теперь эти средства имеют сугубо целевое назначение, а застройщики привлекают необходимое финансирование через банковские кредиты в обычном порядке.

Это, с одной стороны, не могло не оказать повышающего воздействия на издержки застройщиков и цены на рынке недвижимости. С другой — для ипотечных заемщиков, приобретающих жилье по схемам долевого строительства, несколько снизились риски кредитования, что оказало понижающее воздействие на индивидуальные процентные ставки по договорам ипотечного кредитования.

Наконец, последний, но весьма значимый фактор, который оказывал влияние на динамику ипотечного кредитования — государственные программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам.

Невысокие доходы населения в России ограничивают приобретение жилья в ипотеку на рыночных условиях.

Отчасти эта проблема для некоторых категорий граждан решается практикой льготного ипотечного кредитования с возмещением разницы между рыночными и льготными процентными ставками банкам за счет средств.

В настоящее время в России на федеральном уровне действует пять основных программ, рассчитанных на разные категории получателей ипотечных кредитов и показанных в табл.

Помимо этого, существуют региональные программы льготного кредитования с субсидированием из бюджетов субъектов Российской Федерации.

Соответствие ипотечного заемщика параметрам программ субсидируемого кредитования — существенно упрощает вопрос о приобретении жилья. Однако по состоянию на май 2022 г., льготная ставка по самой широкой из показанных в табл. программе, по программе «Льготная ипотека», составляет 9 % годовых.

Это означает фактическую переплату втрое от средней стоимости жилья при его приобретении с использованием ипотечного кредита и поднимает вопрос о доступности ипотеки для граждан Российской Федерации в существующих условиях.

**Основные федеральные государственные программы субсидирования процентных ставок по жилищным ипотечным кредитам\***

Нормативно-правовой акт, регулирующий правила субсидирования	Целевая категория заемщиков
Федеральный закон от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ и постановления Правительства Российской Федерации, Программа «Военная ипотека»	Военнослужащие в соответствии с критериями накопительно-ипотечной системы
Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 г. № 1711, Программа «Семейная ипотека»	Граждане со вторым и последующими детьми, с ребенком-инвалидом
Постановление Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 г. № 1567, Программа «Сельская ипотека»	Граждане, приобретающие или строящие жилье на сельских территориях
Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 г. № 1609, Программа «Дальневосточная ипотека»	Граждане в возрасте до 35 лет — либо состоящим в браке, при том, что каждому из супругов не более 35 лет, либо в браке не состоящим, но имеющим детей до 18 лет, строящие или приобретающие жилье на территории Дальневосточного федерального округа, а также владельцы «Дальневосточного гектара»
Постановление Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 г. № 566, Программа «Льготная ипотека»	Все граждане Российской Федерации, получающие ипотечный кредит в 2020–2022 гг.

\* Составлено по данным: Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей : Постановление Правительства Российской Федерации от 30 дек. 2017 г. № 1711 // СПС «КонсультантПлюс»; Нормативная правовая база накопительно-ипотечной системы // Русвоенипотека. М., 2022. URL: [https://m.rosvoenipoteka.ru/uch/normativnaya\\_pravovaya\\_baza](https://m.rosvoenipoteka.ru/uch/normativnaya_pravovaya_baza).

Таким образом, к числу проблем развития ипотечного кредитования на современном этапе, требующих незамедлительного решения, можно отнести: замедление роста, а затем и падение ипотечного жилищного кредитования с середины 2021 г; ограниченную доступность ипотечных кредитов для значительного числа россиян; повышение рисков ипотечного жилищного кредитования по мере роста показателей долговой нагрузки.

Названные проблемы являются ключевыми, многие из них сложно решить применением какого-то одного инструмента, так как имеют более глубокую и структурную основу формирования.

### Список использованной литературы

1. Грачева А.А. Инфраструктура кредитных отношений при ипотечном жилищном кредитовании / А.А. Грачева. — EDN: [PCDQCL](#) // Российский экономический интернет-журнал. — 2010. — № 4. — С. 183–191.
2. Молчанова С.М. Особенности современной системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / С.М. Молчанова, О.С. Лосева. — DOI 10.36871/ek.ur.p.r.2021.06.02.014. — EDN [OWJWOX](#) // Экономика и управление: проблемы, решения. — 2021. — № 6 (114). — С. 88–94.
3. Литвинова А.В. Влияние финансового кризиса на развитие ипотечного кредитования в России / А.В. Литвинова, М.В. Парфенова, О.С. Баранчук. — DOI 10.7256/2409-7802.2016.3.18720. — EDN [XBAVZJ](#) // Финансы и управление. — 2016. — № 3. — С. 181–189.

4. Литвинова С.А. О развитии ипотечного жилищного кредитования в России / С.А. Литвинова. — DOI 10.25806/uu4-22022472-477. — EDN [DHWJVK](#) // Управленческий учет. — 2022. — № 4-2. — С. 472–477.
5. Бедин Б.М. Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости / Б.М. Бедин. — DOI 10.17150/2500-2759.2018.28(3).508-516. — EDN [ZDYJNJ](#) // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 3. — С. 508–516.
6. Бедин Б.М. Влияние системы ипотечного кредитования на доступность жилой недвижимости / Б.М. Бедин, Н.Ю. Ковалевская. — DOI 10.17150/2500-2759.2020.30(2).326-336. — EDN [OGVLHA](#) // Известия Байкальского государственного университета. — 2020. — Т. 30, № 2. — С. 326–336.
7. Звягинцева Н.А. Современные грани антикризисного регулирования денежно-кредитной сферы и финансового рынка / Н.А. Звягинцева. — DOI 10.17150/2500-2759.2021.31(1).16-24. — EDN [DJSPKD](#) // Известия Байкальского государственного университета. — 2021. — Т. 31, № 1. — С. 16–24.
8. Бубнова Ю.Б. Совершенствование работы банка с просроченной ссудной задолженностью / Ю.Б. Бубнова, С.Б. Бодиева. — EDN [LQWQBT](#) // Global and Regional Research. — 2019. — Т. 1, № 4. — С. 54–61.
9. Щукина Т.В. Последствия регулирования ипотечной ставки в РФ / Т.В. Щукина, Т.В. Сорокина, Н.В. Карачёва. — DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(1).6. — EDN [EMROY](#) // Baikal Research Journal. — 2022. — Т. 13, № 1. — URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=25021>.
10. Гришанова А. В. Факторы, оказывающие влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования в России / А.В. Гришанова, А.В. Орлова. — EDN [XMVGMX](#) // Лучшая студенческая статья. 2018 : сб. ст. в 4 ч. — Пенза, 2018. — Ч. 2. — С. 187–191.
11. Гриценко М.А. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса / М.А. Гриценко, А.В. Дроздова. — DOI 10.24411/2411-0450-2020-10418. — EDN [RQARGO](#) // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2020. — № 5-2 (63). — С. 25–30.

### References

1. Gracheva A.A. Infrastructure of Credit Relations in Mortgage Housing Lending. *Rossiiskii ekonomicheskii internet-zhurnal = Russian Economic Online Journal*, 2010, no. 4, pp. 183–191. (In Russian). EDN: [PCDQCL](#).
2. Molchanova S.M., Loseva O.S. Features of the Modern Mortgage Lending System in the Russian Federation. *Ekonomika i upravlenie: problemy, resheniya = Economics and Management: Problems and Solutions*, 2021, no. 6, pp. 88–94. (In Russian). EDN: [OWJWOX](#). DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2021.06.02.014.
3. Litvinova A.V., Parfenova M.V., Baranchuk O.S. The Influence of the Financial Crisis on the Development of the Mortgage Lending in Russia. *Finansy i upravlenie = Finance and Management*, 2016, no. 3, pp. 181–189. (In Russian). EDN: [XBAVZJ](#). DOI: 10.7256/2409-7802.2016.3.18720.
4. Litvinova S.A. About the Development of Mortgage Housing Lending in Russia. *Upravlencheskii uchet = Management Accounting*, 2022, no. 4-2, pp. 472–477. (In Russian). EDN: [DHWJVK](#). DOI: 10.25806/uu4-22022472-477.
5. Bedin B.B. Possible Focus Areas of Government Regulation of the Real Estate Market. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 3, pp. 508–516. (In Russian). EDN: [ZDYJNJ](#). DOI: 10.25806/uu4-22022472-477.
6. Bedin B.M., Kovalevskaya N.Yu. The Impact of the Development of the Mortgage System on the Availability of Residential Real Estate. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2020, vol. 30, no. 2, pp. 326–336. (In Russian). EDN: [OGVLHA](#). DOI: 10.17150/2500-2759.2020.30(2).326-336.
7. Zvyagintseva N.A. Modern Facets of Anti-Crisis Regulation of Monetary Sector and Financial Market. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2021, vol. 31, no. 1, pp. 16–24. (In Russian). EDN: [DJSPKD](#). DOI: 10.17150/2500-2759.2021.31(1).16-24.

8. Bubnova Yu.B., Bodieva S.B. Improvement of the Bank's Work with Overdue Loan Debt. *Global and Regional Research*, 2019, vol. 1, no. 4, pp. 54–61. (In Russian). EDN: [LQWQBT](#).
9. Shchukina T.V., Sorokina T.V., Karacheva N.V. The Effects of Mortgage Rate Regulation in the Russian Federation. *Baikal Research Journal*, 2022, vol. 13, no. 1. (In Russian). EDN: [EMROTY](#). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(1).6.
10. Grishanova A.V., Orlova A.V. Factors Affecting the Development of Mortgage Lending on Russia. *The Best Student's Article. 2018*. Penza, 2018, pt. 2, pp. 187–191. (In Russian). EDN: [XMVGMX](#).
11. Gritsenko M.A., Drozdova A.V. Mortgage Lending: the Current State and Prospects of Development in the Conditions of the Coronavirus Epidemic. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economics and Business: Theory and Practice*, 2020, no. 5-2, pp. 25–30. (In Russian). EDN: [RQARGO](#). DOI: 10.24411/2411-0450-2020-10418.

### Информация об авторах

*Жилан Оксана Дмитриевна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, [GilanOD@bgu.ru](mailto:GilanOD@bgu.ru), SPIN-код: 4678-9752, AuthorID РИНЦ: 506830.

*Кулижская Жанна Сергеевна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, [kulizhskayaZS@bgu.ru](mailto:kulizhskayaZS@bgu.ru), SPIN-код: 3608-6122, Scopus Author ID: 57459701400.

*Габриелян Мария Врежовна* — магистрант, кафедра финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, [marika\\_1701@mail.ru](mailto:marika_1701@mail.ru).

### Authors

*Oksana D. Zhilan* — PhD in Economics, Associate Professor, Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [GilanOD@bgu.ru](mailto:GilanOD@bgu.ru), SPIN-Code: 4678-9752, AuthorID RSCI: 506830.

*Zhanna S. Kulizhskaya* — PhD in Economics, Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [kulizhskayaZS@bgu.ru](mailto:kulizhskayaZS@bgu.ru), SPIN-Code: 3608-6122, Scopus Author ID: 57459701400.

*Mariya V. Gabrielyan* — Master's Degree Student, Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [marika\\_1701@mail.ru](mailto:marika_1701@mail.ru).

### Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

### Contribution of the Authors

The authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

### Для цитирования

Жилан О.Д. К вопросу о развитии ипотечного жилищного кредитования в РФ / О.Д. Жилан, Ж.С. Кулижская, М.В. Габриелян. — DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(3).13. — EDN [ECSEIP](#) // *Baikal Research Journal*. — 2022. — Т. 13, № 3.

### For Citation

Zhilan O.D., Kulizhskaya Zh.S., Gabrielyan M.V. To the Issue of Mortgage Housing Lending in the Russian Federation. *Baikal Research Journal*, 2022, vol. 13, no. 3. (In Russian). EDN: [ECSEIP](#). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(3).13.