

Научная статья

УДК 336.77(470+571)

EDN [EPENGO](#)

DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(4).3



О.Д. Жилан , М.В. Габриелян

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*Автор, ответственный за переписку: О.Д. Жилан, [GilanOD@bgu.ru](mailto:GilanOD@bgu.ru)

## ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**АННОТАЦИЯ.** В настоящее время вопросы развития ипотечного жилищного кредитования приобретают особую остроту и значимость, поскольку их актуальность очевидна, как для развития всей экономики, так и для отдельных потребителей. Это драйвер роста не только банковской системы, ряда отраслей промышленности, а также решение одной из главных социальных проблем — обеспечение жителей страны жильем.

Анализ научной литературы, оценка тенденций на рынке ипотечного кредитования свидетельствуют о нарастании проблем, требующих своего решения. При этом наблюдается зачастую однобокий подход к решению проблем ипотечного жилищного кредитования, основанный на совершенствовании системы банковского ипотечного кредитования либо применении зарубежного опыта в части адаптации ипотечных моделей к российскому кредитному рынку, либо акцентировании внимания на денежно-кредитных методах регулирования. В статье рассматриваются различные предложения по совершенствованию ипотечного, преимущественно, жилищного кредитования, оценивается возможность их реализации. Предлагается подходить к решению проблем в сфере ипотечного жилищного кредитования комплексно.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Ипотечное кредитование, ипотечное жилищное кредитование, денежные доходы граждан, показатель долговой нагрузки.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 2 июля 2022 г.; дата принятия к печати 18 ноября 2022 г.; дата онлайн-размещения 22 декабря 2022 г.

Original article

O.D. Zhilan , M.V. Gabrielyan

*Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*Corresponding author: O.D. Zhilan, [GilanOD@bgu.ru](mailto:GilanOD@bgu.ru)

## PROBLEMS AND PROSPECTS OF HOUSING MORTGAGE LENDING DEVELOPMENT IN THE RUSSIAN FEDERATION

**ABSTRACT.** Currently, the issues of housing mortgage lending development are becoming particularly acute and important, since their relevance is obvious, both for the development of the entire economy and for individual consumers. This growth driver is appropriate not only for the banking system and a number of industries, but also it can be a solution of one of the main social problems, that is providing housing for residents of the country.

The analysis of scientific literature and the assessment of trends in the housing mortgage lending market indicates an increase in problems that need to be solved. At the same time, there is often a one-sided approach to solving the problems of housing mortgage lending, based on improving the system of bank mortgage lending or applying foreign experience in adapting mortgage models to the Russian credit market, or focusing on monetary methods of regulation. The article discusses various proposals for improving mortgage, mainly housing lending, and assesses the possibility of their

© Жилан О.Д., Габриелян М.В., 2022

implementation. It is proposed to approach the solution of problems in the field of housing mortgage lending in a comprehensive manner.

**KEYWORDS.** Mortgage lending, housing mortgage lending, cash income of citizens, debt burden indicator.

**ARTICLE INFO.** Received July 2, 2022; accepted November 11, 2022; available online December 22, 2022.

Рынок ипотечного жилищного кредитования является одним из быстро развивающихся, хотя и имеет нестабильную динамику роста. Предложению направлений совершенствования ипотечного жилищного кредитования в России должно предшествовать выявление ключевых проблем его развития, к числу которых можно отнести: ограниченную доступность ипотечных жилищных кредитов, в силу низких и постоянно сокращающихся доходов населения и высоких ставок по ипотечным кредитам, а также нарастание рисков ипотечного кредитования в связи с увеличением долговой нагрузки. Данные проблемы в сфере ипотечного кредитования рассматриваются в исследованиях таких ученых, как: Б.М. Бедин, Ю.Б. Бубнова, С.А. Литвинова, С.М. Молчанова, Т.В. Щукина и др. [1–5].

Названные ключевые проблемы сложно решить применением какого-то одного инструмента, тем более, используя только банковский инструментарий (условия кредитования, включая процентную ставку, специальные предложения для отдельных категорий клиентов и т.д.). Проблемы носят более глубокий характер и могут быть решены по мере улучшения социально-экономических условий, адекватной современным реалиям денежно-кредитной политики и государственной поддержке.

Рассмотрим перспективы развития рынка ипотечного жилищного кредитования с учетом возникших в настоящий момент экономических условий.

Рассмотрение научных публикаций, посвященных развитию ипотечного кредитования в России за последние пять лет показывает, что достаточно распространены предложения по переходу на зарубежные модели ипотечного кредитования. Таких моделей, как правило, рассматривается две: модель США, которая применяется также в Австралии, и модель, применяемая в Германии, используемая также во Франции и других европейских странах.

Суть модели ипотечного кредитования в США, это рефинансирование ипотечных кредитов, выдаваемых на первичном рынке банками и другими депозитными организациями, за счет секьюритизации пулов таких кредитов с однотипными характеристиками. Эта секьюритизация осуществляется:

- системой банков жилищного кредита (Federal Home Loan Bank System) — банками они не являются, фактически это специализированные кредитно-финансовые организации;

- ипотечными корпорациями, такими, как Fannie Mae и Freddie Mac;

- Федеральным агентством жилищного финансирования (Federal Housing Finance Agency) — осуществляет надзор в данной системе [6].

Банки жилищного кредитования, как и обычные депозитные организации занимаются предоставлением кредитов на первичном рынке. Ипотечные корпорации покупают пулы кредитов у участников первичного рынка, в том числе — у банков жилищного кредита, и выпускают под них ценные бумаги, размещаемые на рынке. Банки в результате этого превращают долгосрочные обязательства в ликвидность и имеют возможность предоставлять новые ипотечные кредиты [7].

Все организации — участники системы банков жилищного кредита, включая ипотечные корпорации, субсидируются Правительством США. Это позволяет бан-

кам жилищного кредита предоставлять ипотеку по ставкам, ниже рыночных, по сути, это аналог российских программ субсидирования [8]. Ценные бумаги, выпускаемые ипотечными корпорациями, считаются высоконадежными, поскольку эмитенты субсидируются государством, и могут размещаться на выгодных условиях. А это, в конечном итоге, удешевляет фондирование банков, выдающих ипотечные кредиты.

Переход на эту систему в России не имеет смысла. Система секьюритизации ипотечных активов существует в России достаточно давно, однако применяется только крупнейшими банками для управления ликвидностью, а не в целях развития ипотечного кредитования. Дело в том, что банковский сектор не испытывал в последние годы проблем с ресурсами, наоборот, наблюдался профицит, избыток ликвидности в связи с тем, что кредитование банками экономики сокращалось в процентах к ВВП с 2017 г. Это можно проиллюстрировать данными об избыточных резервах, которым банковский сектор не находил применения и размещал на депозиты в Банке России и в его ценные бумаги (рис. 1).

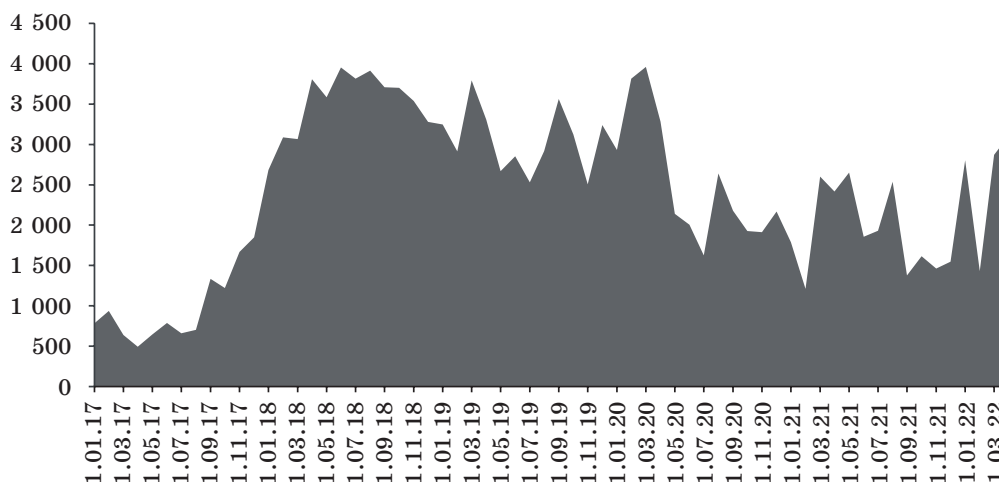


Рис. 1. Средства банковского сектора на депозитах Банке России и в облигациях Банка России с 2016 г. по 1.03.2022 г., млрд р.\*

\* Составлен авторами по данным: Статистические показатели банковского сектора Российской Федерации // Центральный банк Российской Федерации. Москва, 2022. URL: [http://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/review](http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/review).

Вопрос же о предоставлении более дешевых ипотечных кредитов, что обеспечивается в американской модели схемой с секьюритизацией, в России может решаться через государственные программы субсидирования ставок. Вопрос лишь в том, каков охват заемщиков этими программами и какова ставка в рамках таких программ для конечных заемщиков.

Европейская модель ипотечного кредитования, используемая в Германии или во Франции, основана на предварительном и достаточно длительном накоплении потенциальными ипотечными заемщиками собственных средств в системе специализированных депозитно-кредитных организаций, «Bausparkasse» в Германии и «Compte Epargne Logement» во Франции [7].

Эти же организации предоставляют субсидируемые государством ипотечные кредиты в размере разницы между стоимостью жилья и накопленными собствен-

ными средствами заемщика<sup>1</sup>. Размер собственных средств может составлять порядка 40 % стоимости жилой недвижимости, еще около 10 % можно получить от государства в виде дотации, а 50 % — в виде льготного ипотечного кредита [9].

Применение этой системы в России упирается в низкий уровень сбережений большинства граждан и ограниченные возможности по формированию этих сбережений в силу низких и постоянно падающих доходов. В особенности это касается современной ситуации и рассматриваемых далее среднесрочных перспектив с учетом изменений в характере отношений между Россией и остальным миром после начала специальной военной операции.

Таким образом, в современных условиях внедрение зарубежного опыта слабо помогает в решении ключевых проблем ипотечного кредитования, отмеченных ранее.

Ипотечное кредитование в России в последние годы имело тенденцию к росту, который стимулировался снижением ключевой ставки и, соответственно, ставок рынка ипотечного кредитования, а также расширением программ государственной поддержки льготного кредитования, которые оказывали весьма существенное воздействие на динамику ипотеки.

Этот рост продолжался, несмотря на негативное влияние падения доходов населения и роста цен на недвижимость до 2021 г. В 2021 г. в связи с ускорением инфляции с конца 2020 г., которое продолжается до настоящего времени, Банк России начал поднимать ключевую ставку, что привело к ужесточению банками условий ипотечного кредитования, в том числе в рамках государственных программ субсидирования ставок.

В начале 2022 г. к этому добавились общеэкономические проблемы, связанные с началом Россией специальной военной операции в феврале и введением нескольких пакетов экономических санкций в дополнение к тем, что вводились с 2014 г. Последствия этих санкций пока не отразились в макроэкономической статистике, это, вероятнее всего произойдет осенью 2022 г. Однако потенциально санкции должны весьма негативно повлиять на экономическую ситуацию в Российской Федерации — прежде всего из-за ограничений на импорт и экспорт.

Экономическое развитие России с середины 1990-х гг. осуществляется в рамках экспортно-ориентированной стратегии (рис. 2).

Рисунок 2 показывает, что темпы роста экономики зависят от экспорта, а экспорт — от изменения цены на нефть. В товарной структуре российского экспорта более с стоимостного объема занимают нефть, газ и продукты их первичной переработки, черные, цветные, редкоземельные и драгоценные металлы, необработанный лес, сельскохозяйственное сырье и другие ресурсные товары.

При этом цены на большинство видов сырья и цены на нефть изменяются параллельно, поэтому на рисунке изменение цены на нефть представляет изменение цен по всей группе ресурсных товаров, экспортируемых Россией. То есть ресурсный экспорт, в широком смысле зависит от изменения конъюнктуры мирового рынка сырьевых товаров, а цена на нефть просто показывает тенденции этих изменений.

От динамики ресурсного экспорта прямо зависит не только экономическая ситуация внутри страны, но и формирование государственного бюджета, учитывая тот факт, что только нефтегазовые доходы формировали в последние годы от 30 до 45 % доходов федерального бюджета.

<sup>1</sup> ЦБ: розничное кредитование замедлилось и может снизиться по итогам года // Ведомости. Москва, 2022. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/04/27/829041-roznichnoe-kreditovanie-perestalo-rasti>?

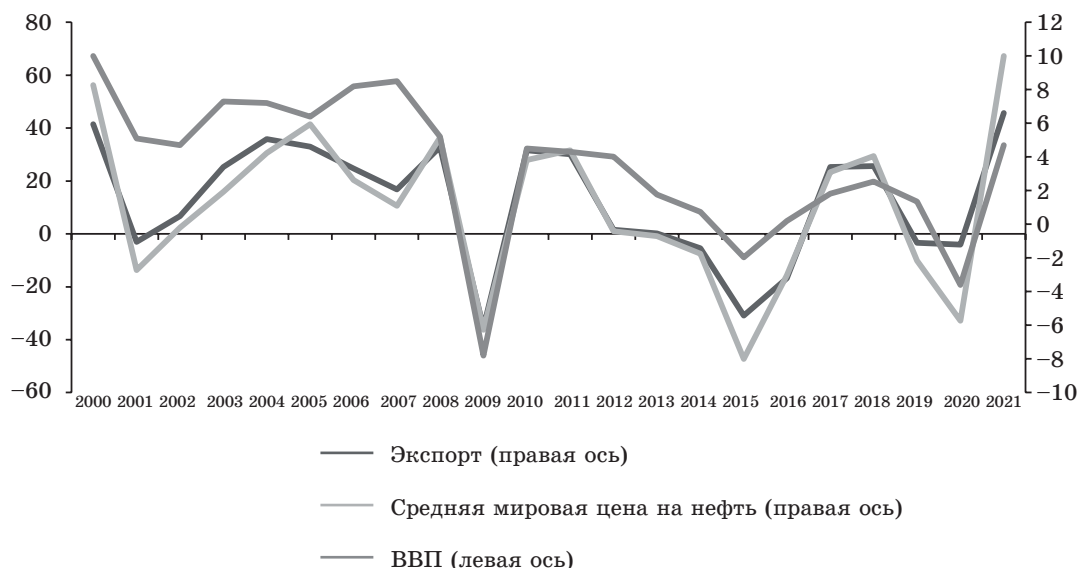


Рис. 2. Прирост ВВП в постоянных ценах, экспорта и изменение мировой цены на нефть за 2000–2021 гг., год к году, %\*

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

Кроме того, встроившись в 1990-х гг. в глобальные цепочки создания добавленной стоимости, преимущественно в качестве поставщика ресурсов, и в значительной мере разрушив в ходе рыночных реформ и приватизации собственные производства, Россия сильно зависит от потребительского, промежуточного — материалы, комплектующие, добавки, семенной фонд и т.п., а также технологического импорта.

Поэтому введенные в рамках новых санкций 2022 г. ограничения на экспорт и импорт, могут привести к существенному снижению темпов роста экономики России, от которых, напрямую зависит динамика доходов населения.

Именно такой сценарий рассматривается в настоящее время как Министерством экономического развития Российской Федерации, опубликовавшем прогноз на три года, так и Банком России в его последнем среднесрочном прогнозе.

В таблице показаны основные параметры этих прогнозов применительно к 2022 г.

Если ситуация будет развиваться по представленному в таблице сценарию, при сохранении той направленности политики Банка России, которая имеет место сейчас, а никаких принципиальных изменений в подходах к денежно-кредитному регулированию не наблюдается, то к существовавшим до настоящего времени проблемам на рынке ипотечного кредитования добавятся новые, связанные с ростом безработицы и еще большим падением доходов населения.

Учитывая тот факт, что банки ужесточили условия кредитования до уровня 2015 г., это может привести к спаду на рынке ипотечного кредитования, который, возможно, будет глубже, чем спад 2015–2016 гг.

Таким образом, при сохранении существующих тенденций все ключевые проблемы, ранее выделенные нами в исследовании, а это: ограниченная доступность ипотечного кредита для широкого круга граждан, тенденция к замедлению динамики ипотечного кредитования с 2021 г., а также потенциальный рост рисков ипотечного кредитования — в среднесрочном периоде, вероятно, будут только обостряться.

*Прогнозные макроэкономические параметры  
для Российской Федерации на 2022 г.*

Прогноз	Банк России	Минэкономразвития (базовый сценарий)
Экономический рост, %	от –8 до –10	–7,8
Прирост стоимостного объема экспорта к 2021 году, %	от –17 до –21	–14,2
Прирост стоимостного объема импорта к 2021 году, %	от –32,5 до –36,5	–26,5
Номинальный курс рубля к доллару США на к. года, р. за доллар	–	73,5
Инфляция по ИПЦ на к. года, %	от 18 до 23	17,5
Прирост инвестиций в основной капитал, %	от –30,5 до –34,5	–

Источник: Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов // Министерство экономического развития Российской Федерации. Москва, 2022. URL: [https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/osnovnye\\_parametry\\_sce-narnyh\\_usloviy\\_prognoza\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2023\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_peri-od\\_2024\\_i\\_2025\\_godov.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_sce-narnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_peri-od_2024_i_2025_godov.html); Среднесрочный прогноз Банка России от 29.04.2022/ Центральный банк Российской Федерации. Москва, 2022. URL: [http://www.cbr.ru/collection/collection/file/40964/forecast\\_220429.pdf](http://www.cbr.ru/collection/collection/file/40964/forecast_220429.pdf).

При этом пути решения этих проблем зависят от приоритетов в отношении ипотечного кредитования.

Один приоритет, поддержка стабильности банковской системы, входит в перечень целей деятельности Банка России, который, притом, никакой ответственности за ситуацию в реальном секторе экономики в соответствии с законодательством не несет.

Если ориентироваться на такой приоритет, то никаких особых мер можно не предпринимать, ограничившись мониторингом рисков ипотечного кредитования, которым Банк России и так занимается. В случае необходимости можно повышать макропруденциальные надбавки к рискам при кредитовании заемщиков с высокими показателями ПДН или вводить другие ограничения. В распоряжении Банка России как органа банковского надзора достаточно инструментов, которые позволяют контролировать ситуацию.

Банки при таком варианте развития событий будут более жестко оценивать кредитоспособность заемщиков, темпы роста ипотечного кредитования упадут или даже станут отрицательными, доходы банковского сектора от этого направления деятельности сократятся. Однако никаких значимых негативных последствий с точки зрения стабильности банков не возникнет, учитывая незначительный удельный вес просроченной задолженности по ипотечным кредитам в портфеле.

Совершенно другой приоритет — это расширение возможностей граждан по решению жилищного вопроса, в контексте выполнения задач по народосбережению, по увеличению численности, по повышению уровня и качества жизни населения России, которые ставились, например, в Указах Президента Российской Федерации от 2018<sup>2</sup> и 2020<sup>3</sup> гг.

<sup>2</sup> О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года : Указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 : (ред. от 21 июля 2020) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года : Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. № 474 // СПС «КонсультантПлюс».



С точки зрения такого приоритета, необходимо поддержание государством роста ипотечного кредитования, что можно обеспечить мерами по двум основным направлениям:

- первое направление — это снижение ставок по ипотечным кредитам и ограничение роста цен на недвижимость;
- второе направление — увеличение доходов населения через восстановление роста российской экономики.

Для снижения ставок по ипотечному кредиту не требуется создания каких-то новых механизмов. Это можно реализовать либо через прекращение политики роста ключевой ставки Банка России и ее существенное снижение, которое в свою очередь позволит увеличить рост внутренних инвестиций в финансовые, интеллектуальные и имущественные ценности. К слову, на данный момент Правительство РФ и Центральный банк РФ ищут новые подходы к монетарной политике, где основной вопрос заключается в применении механизма ключевой ставки в стороны резкого или плавного снижения в действующих условиях. Отметим, что это же является необходимым условием и для перехода к росту экономики.

Либо можно расширить государственные программы поддержки ипотечного кредитования, пересмотрев в этих программах уровень ставок для конечных заемщиков в сторону понижения. Как показывает опыт предыдущих лет, программы субсидирования ставок оказывали весьма значимое влияние на динамику ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Правительство Российской Федерации совместно с Банком России работают в данном направлении более активно. В ближайшее время планируется запуск Программной ипотеки под 5 %. Данная льготная программа позволит предприятиям брать ипотеку по сниженной ставке на покупку недвижимости для реализации своих коммерческих целей.

Ипотечное кредитование охватывает и юридических лиц, поэтому развитие в сторону кредитования коммерческих организаций станет еще одним толчком в развитии как промышленности, так и экономики в целом.

Вопросы, касающиеся формирования цен на недвижимость — несколько выходят за рамки предмета настоящего исследования. Поэтому в данном случае можно отметить лишь некоторые обстоятельства.

На издержки застройщиков в России с 2020 г. весьма сильно влияет рост цен на строительные материалы, а также на изделия из металла, включая прокат, металлоконструкции, метизы и пр. Значительная часть из этих материалов производится на территории России, однако образование цен на них на внутреннем российском рынке российскими компаниями происходит по мировым долларовым ценам, корректируемым на валютный курс рубля. При такой практике понятно, что рост долларовых цен на биржевые товары вместе с постоянной девальвацией рубля, дают весьма значительный рост рублевых цен и, соответственно, издержек в строительстве.

Еще один момент, касающийся издержек застройщиков — это цена банковского кредита, за счет которого в значительной мере финансируется новое строительство, в особенности с учетом введения нового порядка долевого строительства с 2019 г.

Мы отмечали рост ставок ипотечного рынка вследствие повышения ключевой ставки с начала 2021 г. — точно такая же ситуация и на рынке кредитования банками реальной экономики. Ставки на этом рынке устойчиво выше рентабельности в реальном секторе, а это значит, что использование кредита имеет отрицательную эффективность.

Влияет на динамику цен на недвижимость и происходившая в последние годы олигополизация строительного рынка. Из экономической теории известно, что

цены на олигополистических рынках всегда выше цен на рынках конкурентных. Как представляется, в России это достаточно значимая проблема, причем касается она не только строительного рынка.

В данном случае государство могло бы влиять на цены первичного рынка через контроль за процессами ценообразования. Цены первичного рынка недвижимости повлияли бы на цены рынка вторичного. Кроме того, здесь вновь возникает вопрос о снижении ключевой ставки Банка России поскольку при ставке по кредитам для предприятий выше рентабельности, обслуживание кредитов осуществляется не за счет прибыли, а за счет оборотных средств, и это увеличивает издержки.

Есть и проблемы, вовсе не исследуемые в данной работе, но они на цены на недвижимость также влияют. Это «откаты», которые есть в строительной индустрии, как на уровне проектирования, так и сдачи объекта.

Второе направление — обеспечение роста экономики, роста, вследствие этого доходов населения и, тем самым, повышения доступности ипотечных кредитов при прочих равных условиях.

В последние два–три года только академиками РАН неоднократно публиковались программы, научные доклады и научные статьи, в которых предлагались обоснованные меры по переходу от стагнации, длящейся в России восьмой год подряд — к опережающему росту [10; 11].

Эти предложения основаны на том, что ключевой проблемой является низкая норма инвестиций в основной капитал и отсутствие роста этих инвестиций. Это, в свою очередь, связано с тем, что финансируются инвестиции в основной капитал в основном за счет средств самих предприятий.

Банковский кредит имеет очень незначительный удельный вес в источниках финансирования инвестиций, который не превышал 11 % в последние годы. Существенного увеличения бюджетных инвестиций, а в частности за счет реализации приоритетных национальных проектов, утвержденных в 2018 г., также не происходило. Норма инвестиций в основной капитал в России находится на крайне низком уровне в последние годы.

Поэтому в центре предложений РАН — переориентация экономической, т.е. денежно-кредитной и бюджетно-налоговой политики в России на стимулирование экономического роста и развития, в том числе через создание условий для роста реальных инвестиций. До последнего времени приоритетами экономической политики служили: обеспечение сбалансированности государственного бюджета, наращивание резервов и удержание инфляции около целевого уровня.

При этом реализация предложений РАН требует замены существующей системы прогнозирования социально-экономического развития с использованием эконометрических моделей, на систему его индикативного планирования, в том числе с применением методологии динамических межотраслевых балансов [12].

Актуальность этих вопросов в 2022 г. возрастает в связи с необходимостью решения проблем замещения импорта собственными производствами в новых условиях.

Правительство Российской Федерации решало текущие проблемы, связанные с санкциями, в рамках плана первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Банк России продолжал ту же политику, ориентированную на подавление монетарными мерами, т.е. повышением ставки, немонетарной инфляции, рост которой был обусловлен повышением долларовых цен импорта.

В целом можно отметить, что решение ранее выявленных в исследовании проблем ипотечного кредитования в России может быть связано с повышением доступности ипотечного кредитования за счет снижения ставок, а также — с



повышением и возвратом роста доходов населения. Прочие варианты решения этих проблем такие, в частности, как переход на зарубежные модели организации ипотечного кредитования, работать не будут. Без решения этих вопросов и при сохранении текущих тенденций в экономике России, о чем нам говорят и прогнозы Правительства Российской Федерации и Банка России, а также текущих подходов к денежно-кредитной политике, ипотечное кредитование в среднесрочной перспективе, скорее всего, продолжит замедляться.

Вывод. Во-первых, ограниченная доступность ипотечных кредитов на рыночных условиях для большинства населения — в силу низких доходов и тенденции к их сокращению, а также высоких процентных ставок. Эта ограниченность несколько смягчается программами льготного кредитования, однако они не рассчитаны на все население России, нуждающееся в улучшении жилищных условий.

Во-вторых, постоянный рост ипотечного кредитования на фоне постоянного же снижения доходов населения и роста цен на недвижимость — увеличивает долговую нагрузку. Все это в комплексе порождает потенциальный рост рисков ипотечного кредитования, который, правда, фактически пока не реализовался в увеличении просроченной задолженности по ипотечным кредитам.

В-третьих, изменение тенденции снижения уровня ставок по ипотечным кредитам — на тенденцию к их росту в 2021 г., в связи с изменением направленности денежно-кредитной политики Банка России и повышением ключевой ставки, привело к смене ускорения роста задолженности по ипотечным кредитам замедлением этого роста, которое продолжается до настоящего времени.

Рассмотрение различных вариантов решения этих проблем показало, что действенными вариантами решения являлись бы: снижение уровня ставок по ипотечным кредитам и возврат к экономическому росту, который обычно сопровождается повышением доходов населения. Для этого требуется расширение программ льготного ипотечного кредитования и изменение политики Банка России. Без этого и учитывая тот факт, что в связи с новыми санкциями 2022 г. в России прогнозируется достаточно глубокий экономический спад, который будет сопровождаться ростом безработицы, выявленные проблемы вероятнее всего станут обостряться, а динамика ипотечного кредитования будет по-прежнему замедляться.

#### Список использованной литературы

1. 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.
2. 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.
3. 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. — С. 472–477.
4. 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. — С. 88–94.
5. 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 [EMROTY](#) // Baikal Research Journal. — 2022. — Т. 13, № 1. URL: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=25021>.

6. Дорохин Т.В. Становление рынка ипотечного кредитования. Опыт зарубежных стран / Т.В. Дорохин, Т.В. Дубинин // *Administrative Consulting*. — 2018. — № 1. — С. 14–23.

7. Ермилова М.И. Возможности адаптации европейского опыта в практике российского ипотечного кредитования / М.И. Ермилова. — EDN [XQOMXJ](#) // *Страхование дело*. — 2018. — № 6. — С. 10–17.

8. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман Дж., Ордуэй Н. — Москва : Дело. — 2003. — 478 с.

9. Тарабанова Д.С. Сравнительный анализ российской и зарубежной систем ипотечного кредитования / Д.С. Тарабанова, М.И. Казнова, Я.В. Бугаенко. — DOI 10.24412/2411-0450-2022-1-283-70-73. — EDN [XJYTGW](#) // *Экономика и бизнес: теория и практика*. — 2022. — № 1–2. — С. 70–73.

10. Аганбегян А.Г. От стагнации и кризиса — к социально-экономическому подъему / А.Г. Аганбегян. — DOI 10.33029/2411-8621-2021-7-2-4-27. — EDN [MYUIHN](#) // *ОРГЗДРАВ: Новости. Мнения. Обучение. Вестник ВШОУЗ*. — 2021. — Т. 7, № 2. — С. 4–27.

11. Глазьев С.Ю. О механизмах реализации целей национального развития России в условиях смены технологических мирохозяйственных укладов / С.Ю. Глазьев. — DOI 10.38197/2072-2060-2021-230-4-66-70. — EDN [IGYUVP](#) // *Научные труды Вольного экономического общества России*. — 2021. — Т. 230, № 4. — С. 66–70.

12. Планирование в рыночной экономике: воспоминания о будущем / под общ. ред. С.Д. Бодрунова. — Санкт-Петербург : ИНИР им. С.Ю. Витте. — 2021. — 544 с.

### References

1. Bedin B.M., Kovalevskaya N.Yu. The Impact of the Development of the Mortgage System on the Availability of Residential Real Estate edn: Ogvvlha. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2020, vol. 30, no. 2, pp. 326–336. (In Russian). EDN: OGVVLA. DOI: 10.17150/2500-2759.2020.30(2).326-336.

2. 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](#).

3. Litvinova S.A. About the Development of Mortgage Housing Lending in Russia. *Upravlencheskii uchet = Management Accounting*, 2022, no. 4, pp. 472–477. (In Russian). EDN: [DHWJVK](#). DOI: 10.25806/uu4-22022472-477.

4. 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.

5. 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.

6. Dorohin T.V., Dubinin T.V. The formation of Housing Mortgage Lending Market. Foreign experience. *Administrative Consulting*, 2018, no. 1, pp. 14–23. (In Russian).

7. Ermilova M.I. The Possibility of Adapting the European Experience in the Practice of Russian Mortgage. *Strakhovoe delo = Insurance Business*, 2018, no. 6, pp. 10–17. (In Russian). EDN: [XQOMXJ](#).

8. Friedman J.P., Ordway N. *Income Property Appraisal and Analysis*. New York, Prentice Hall, 1989. 504 p. (Russ. ed.: Friedman J.P., Ordway N. *Income Property Appraisal and Analysis*. Moscow, Delo Publ., 2003. 478 p.).


9. Tarabanova D.S., Kaznova M.I., Bugaenko Ya.V. Comparative Analysis of Russian and Foreign Mortgage Systems. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economics and Business: Theory and Practice*, 2022, no. 1–2, pp. 70–73. (In Russian). EDN: [XJYTGW](#). DOI: 10.24412/2411-0450-2022-1-283-70-73.


10. Aganbegyan A.G. From Stagnation AND Crisis to the Socio-Economic Rise of Russia. *RGZDRAV: Novosti. Mneniya. Obuchenie. Vestnik VShOUZ = Healthcare management: News. Views. Education. Bulletin of VShOUZ*, 2021, vol. 7, no. 2, pp. 4–27. (In Russian). EDN: [MYUIHN](#). DOI: 10.33029/2411-8621-2021-7-2-4-27.

11. Glazev S.Yu. On the Mechanisms of Realizing the Goals of Russia's National Development in the Context of Changing Technological and World Economic Structures. *Nauchnye trudy Vol'nogo ekonomicheskogo obshchestva Rossii = Scientific Works of the Free Economic Society of Russia*, 2021, vol. 230, no. 4, pp. 66–70. (In Russian). EDN: [IGYUVP](#). DOI: 10.38197/2072-2060-2021-230-4-66-70.


12. Bodrunov S.D. (ed.). *Market-Oriented Economy Planning: Remembering the Future*. Saint Petersburg, 2021. 544 p.


### 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),  <https://orcid.org/0000-0002-2508-5376>, SPIN-код: 4678-9752, AuthorID РИНЦ: 506830.

*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),  <https://orcid.org/0000-0001-8652-585X>.

### 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),  <https://orcid.org/0000-0002-2508-5376>, SPIN-Code: 4678-9752, AuthorID RSCI: 506830.

*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),  <https://orcid.org/0000-0001-8652-585X>.

### 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. Проблемы и перспективы развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации / О.Д. Жилан, М.В. Габриелян. — DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(4).3. — EDN [ЕРЕНГО](#) // Baikal Research Journal. — 2022. — Т. 13, № 4.

### For Citation

Zhilan O.D., Gabrielyan M.V. Problems and Prospects of Housing Mortgage Lending Development in the Russian Federation. *Baikal Research Journal*, 2022, vol. 13, no. 4. (In Russian). EDN: [ЕРЕНГО](#). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(4).3.