

Научная статья

УДК 336.7

EDN JBNMPB

DOI 10.17150/2411-6262.2024.15(2).812-821

М.Е. Горчакова , Т.В. Щукина , Ю.М. Берёзкин *Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*Автор, ответственный за переписку: М.Е. Горчакова, [gorchakovame@bgu.ru](mailto:gorchakovame@bgu.ru)

## К ВОПРОСУ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

**АННОТАЦИЯ.** Ипотечное кредитование, являясь важным элементом финансовой системы, играет ключевую роль в экономическом развитии большинства стран мира. Ипотечный сегмент кредитного рынка не только способствует увеличению доступности жилья для населения, но и оказывает определяющее влияние на развитие строительного сектора и смежных отраслей. В России, начиная с 2020 г., наблюдается выраженный рост интереса к ипотечным жилищным кредитам со стороны населения. Это явление обусловлено целым рядом государственных инициатив, направленных на стимулирование доступности ипотечного жилищного кредитования, в том числе через программы субсидирования и льготирования ипотечных ставок и смягчение денежно-кредитной политики. Все это привело к увеличению доступности ипотечных продуктов, что способствовало повышению спроса на жилье и, как следствие, существенному росту цен на жилую недвижимость. Однако в условиях перехода к более жесткой денежно-кредитной политике и сокращения государственной поддержки, возникают новые вызовы, в частности, повышается риск снижения качества ипотечного портфеля банков. Данный риск усугубляется ростом стоимости жилья и увеличением процентных ставок, что ведет к повышению финансовой нагрузки на заемщиков. В таких условиях банковский сектор сталкивается с необходимостью адаптации к новым экономическим условиям. В статье обозначены проблемы развития ипотечного кредитования на современном этапе.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА.** Банковский сектор, ипотечное кредитование, коммерческие банки, кредит.

**ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ.** Дата поступления 13 мая 2024 г.; дата принятия к печати 21 июня 2024 г.; дата онлайн-размещения 30 июня 2024 г.

Original article

М.Е. Gorchakova , T.V. Shchukina , Yu.M. Berezkin *Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*Corresponding author: М.Е. Gorchakova, [gorchakovame@bgu.ru](mailto:gorchakovame@bgu.ru)

## ON THE ISSUE OF ORGANIZING MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

**ABSTRACT.** Mortgage lending, being an important element of the financial system, plays a key role in the economic development of most countries of the world. The mortgage segment of the credit market not only helps to increase the affordability of housing for the population, but also has a decisive influence on the development of the construction sector and related industries. In Russia, starting from 2020, there has been a pronounced increase in interest in mortgage housing loans from the population. This phenomenon is due to a number of government initiatives aimed at stimulating the availability of housing mortgage lending, including through programs for subsidizing and easing mortgage rates and easing monetary policy. All of this led to an increase in the availability of mortgage products, which contributed to an increase in demand for housing and, as a result, a significant increase in prices for

© Горчакова М.Е., Щукина Т.В., Берёзкин Ю.М., 2024

residential real estate. However, in the context of a transition to a tighter monetary policy and a reduction in government support, new challenges arise, in particular, the risk of a decline in the quality of banks' mortgage portfolio increases. This risk is aggravated by raising housing costs and raising interest rates, which leads to increased financial burden on borrowers. In such conditions, the banking sector faces with the need to adapt to new economic conditions. The article identifies the problems of the development of mortgage lending at the present stage.

**KEYWORDS.** Banking sector, mortgage lending, commercial banks, credit.

**ARTICLE INFO.** Received May 13, 2024; accepted June 21, 2024; available online June 30, 2024.

Сектор ипотечного кредитования играет важную роль в российской экономике, поскольку он способствует развитию жилищного строительства, повышению уровня жизни населения и обеспечению стабильности финансовой системы. Ипотечное кредитование является основным источником финансирования жилищного строительства, что оказывает влияние на инвестиции, занятость и производительность труда в строительном секторе и связанных отраслях. Более того, рост ипотечного кредитования стимулирует спрос на товары и услуги, связанные с приобретением и обустройством жилья, что способствует развитию розничной торговли и рынка потребительских кредитов. Ипотечное кредитование также укрепляет финансовую систему России путем диверсификации активов и пассивов банков, продления сроков кредитования и снижения кредитного риска.

Теоретические вопросы ипотечного кредитования рассматривались в работах А.А. Волкова [1], С.А. Литвиновой [2], С.М. Молчановой [3], И.А. Разумовой [4], О.Ю. Резвухиной [5], А.В. Зверева [6] и других авторов.

Проблемам развития ипотечного кредитования посвящены труды многих отечественных ученых, таких как: Е.В. Волощук [7], О.Д. Жилан [8], К.С. Короткова [9], Н.Г. Курбанова [10], И.В. Мыцык [11] и другие. Исследования в области математических моделей расчета параметров банка и заемщика по ипотечному кредиту подробно проводили С.С. Ованесян, И.С. Старостачева [12].

Несмотря на различные научные исследования в данной области отметим, что система ипотечного кредитования в России сильно зависит от государственной политики и состояния экономики, что повышает актуальность рассмотрения современного состояния ипотечного кредитования в условиях новых экономических вызовов.

К настоящему моменту в нашей стране сформировалась двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования.

Сущность такой модели ипотечного кредитования заключается в разделении функций кредитора и инвестора, а также в привлечении дополнительных ресурсов для развития ипотечного рынка. Основными элементами этой модели являются: заемщик, который получает кредит на покупку жилья; банк (кредитор, эксроу-агент), который предоставляет кредит под залог недвижимости и/или который осуществляет функцию эксроу-агента; финансовый институт развития в жилищной сфере России (АО «ДОМ.РФ»), которое выкупает кредиты у банков и выпускает ипотечные ценные бумаги; инвестор, который покупает ипотечные ценные бумаги и получает по ним доход.

Двухуровневая модель ипотечного жилищного кредитования в России была принята в качестве основной в 2004 г. с созданием Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое в 2017 г. было реорганизовано в госкорпорацию ДОМ.РФ. С момента внедрения этой модели она продемонстрировала свою эффективность и способствовала увеличению объема и доступности ипотечного жилищного кредитования в России. В этой модели государство не

осуществляет полный контроль, а только предоставляет методическую поддержку через специальные органы, разрабатывает рекомендации, внедряет стандарты и технологические решения.

С 1 июля 2019 г. в России вступили в силу изменения в законодательстве, которые обязывают использовать эскроу-счета при покупке квартир по договорам долевого строительства. Механизм ипотечного кредитования в России с использованием эскроу-счета представляет собой схему, при которой денежные средства, передаваемые заемщиком банку для приобретения жилья, размещаются на специальном счете эскроу до момента регистрации права собственности (рис.).



*Механизм ипотечного кредитования в России с использованием эскроу-счета\**

\* Составлен авторами по данным: [13].

Эскроу-счета способствуют стабилизации рынка ипотечного кредитования, повышая доверие к этому сегменту экономики. Однако они также могут привести к увеличению стоимости жилья из-за повышенных издержек застройщиков и более строгих требований к финансированию проектов. Соблюдение баланса между защитой интересов покупателей и эффективностью строительной отрасли является ключевым аспектом использования эскроу-счетов в современной российской экономике.

Рассмотрим основные тенденции развития ипотечного кредитования, которое является важным сегментом финансового рынка. В условиях экономической неопределенности вложение денежных средств в недвижимость или жилье является более предпочтительным, чем инвестирование на фондовом рынке, что объясняет стабильный рост рынка ипотечных кредитов в России.

В настоящее время в российском банковском секторе 244 организации предоставляют ипотечные жилищные кредиты.

Анализируя данные по динамике количества предоставленных ипотечных жилищных кредитов населению (табл. 1), следует сделать вывод, что наиболее

заметное снижение произошло по итогам 2022 г. Данный показатель заметно сократился и составил 1 327 тыс. ед., что на 30,4 % ниже уровня 2021 г.

Таблица 1

Динамика выдачи ипотечных жилищных кредитов в России в 2020–2023 гг.\*

| Показатели                                                        | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.                  | 1 780   | 1 909   | 1 327   | 2 036   |
| Темп роста (снижения), %                                          | –       | 107,2   | 69,5    | 153,4   |
| Объем выдачи ипотечных кредитов, млрд р.                          | 4 445   | 5 700   | 4 813   | 7 779   |
| Темп роста (снижения), %                                          | –       | 128,2   | 84,4    | 161,6   |
| Средний размер ипотечного кредита, млн р.                         | 2,39    | 2,94    | 3,58    | 3,6     |
| Средневзвешенный срок ипотечного кредитования (в рублях), месяцев | 225,3   | 262,2   | 284,8   | 281,7   |
| Средневзвешенная ставка по ипотеке, % годовых                     | 7,7     | 7,5     | 8,2     | 8,2     |

\* Составлена авторами по данным: Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 году. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/821/qi7zfh3icmu0r2axyu5z8vlws6pqakh2.pdf>.

В 2023 г. банки предоставили более 2 млн ипотечных кредитов (+53 % к 2022 г.) на 7,8 трлн р. (+62 %) — максимум за всю историю. Драйверами рынка стали сегменты новостроек и ИЖС, где распространены льготные программы. Ипотека оставалась драйвером розничного кредитования — она обеспечила более 65 % прироста всех розничных кредитов, а ее доля в кредитном портфеле физических лиц достигла 54 % на 01.01.2024 г. (+3 п.п. за год)<sup>1</sup>.

По прогнозу ДОМ.РФ, в 2024 г. на ипотечном рынке ожидается спад по сравнению с рекордным уровнем 2023 г. Этому будут способствовать высокие процентные ставки, ужесточение регулирования, модификация условий ипотеки с господдержкой и ожидаемое завершение «Льготной ипотеки» после 01.07.2024 г.

Основными причинами указанных процессов выступают рост ставок по ипотеке, ужесточение требований к заемщикам и снижение доступности жилья, а именно:

существенный рост ставок по ипотеке в 2023 г., который связан с повышением ключевой ставки Банк России. Это привело к существенному увеличению средней ставки по ипотеке в данном периоде. Так, влияние процентной ставки по ипотечным кредитам на рынок недвижимости подробно рассмотрено в трудах Б.М. Бедина [14]. Такие высокие ставки существенно снизили спрос на ипотечное кредитование, но по мере смягчения процентной политики Банка России спрос на ипотеку снова восстановился;

– ужесточение требований к заемщикам, которое связано с увеличением риска невозврата кредитов в условиях экономического спада и роста инфляции. Банки повышают требования к доходу, кредитной истории и первоначальному взносу заемщиков, чтобы снизить вероятность дефолта. Все это ограничивает доступ к ипотеке для многих граждан, особенно для молодых семей и людей с низким доходом;

– снижение доступности жилья связано с ростом цен на недвижимость, который превысил рост доходов населения.

В общем контексте развития российской системы ипотечного жилищного кредитования можно выделить две группы проблем: общеэкономические и финансово-кредитные. К первой группе можно отнести следующие проблемы:

– недостаточное количество строящегося жилья в регионах и завышенные цены на него. Рост стоимости строительства обусловлен увеличением цен на мате-

<sup>1</sup> Обзор рынка ипотечного кредитования в 2023 году. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/821/qi7zfh3icmu0r2axyu5z8vlws6pqakh2.pdf>.

риалы и оборудование, нехваткой рабочей силы, а также строже требованиями к застройщикам и проектам. В результате спрос на жилье превышает предложение, что приводит к росту цен на первичном и вторичном рынках. Например, в только за 2022 г. цены на первичном рынке выросли на 21 %, а на вторичном — на 11,8 %. Кроме того, застройщики ориентируются на цены регионов с более высокими доходами населения, что ограничивает доступность жилья для местных жителей и снижает число потенциальных покупателей;

- низкий уровень развития инфраструктуры жилищного строительства. Недостаточно развитая инфраструктура жилищного строительства негативно влияет на качество предоставляемых услуг на всех этапах — от поиска недвижимости и заключения договора до использования приобретенного жилья;

- ограниченная способность населения выплачивать кредиты. Для существенной части населения России ипотечное кредитование остается недоступной услугой, сопряженной с высоким риском. Низкий уровень доходов и возможность потери работы создают преграды для принятия решения о покупке жилья, особенно для тех, кто особенно нуждается в нем. Перечисленные факторы приводят к ограниченному доступу к ипотечному кредитованию и могут препятствовать достижению жилищной стабильности для многих людей;

- ухудшение макроэкономической ситуации в стране. В 2022–2023 гг. российский рынок ипотечного кредитования столкнулся с серьезными вызовами, обусловленными макроэкономической нестабильностью. Высокий уровень инфляции, рост ставок по ипотечным кредитам, ухудшение курса рубля и снижение доходов населения стали основными факторами, которые негативно сказались на развитии ипотечного кредитования. В результате спрос на ипотечные кредиты замедлился, риски невозврата кредитов увеличились, а объемы выдачи ипотечных кредитов сократились. Таким образом, макроэкономические факторы создали неблагоприятные условия для развития и функционирования ипотечного рынка в России;

- санкционное давление. Введенные против России в связи с СВО рестрикции оказали отрицательное воздействие на российский сектор ипотечного кредитования. Санкции ограничили доступ российских банков к международным финансовым рынкам, повысили стоимость заемных средств, усилили девальвацию рубля и спровоцировали инфляцию. Все эти факторы привели к снижению спроса на ипотечные кредиты, увеличению ставок по ним и росту просроченной задолженности;

- несовершенство нормативно-правовой базы. В России действует Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», регулирующий основные аспекты ипотечного кредитования, включая определение терминов, права и обязанности сторон договора, процедуры регистрации ипотеки и ее прекращения. Однако данный закон не учитывает все особенности ипотечного кредитования, такие как возможность досрочного погашения кредита, переуступка прав требования, страхование залогового имущества и ответственность заемщика, а также механизмы защиты прав потребителей финансовых услуг. Также в России отсутствует единая система оценки недвижимости, что приводит к разнообразию стоимости залогового имущества и усложняет процесс выдачи и обслуживания ипотечных кредитов. Данные ограничения и пробелы в законодательстве могут влиять на защиту интересов заемщиков и эффективность функционирования ипотечного рынка в стране;

- завышение стоимости строительных работ. Строительный комплекс характеризуется уникальным финансово-экономическим механизмом, который часто контролирует весь процесс создания жилья: от разработки проекта до финансирования. Однако такая концентрация власти часто приводит к отсутствию эффективного контроля над строительными компаниями и недостаточному функционированию механизмов, направленных на снижение затрат на протяжении всего



проектно-строительного цикла. В свою очередь, строители, естественно, заинтересованы в увеличении стоимости своих работ, что оказывает негативное влияние на развитие ипотечного кредитования;

– диспропорция цен на первичном и вторичном рынках недвижимости. Эта проблема заключается в значительном различии в стоимости 1 кв. м на первичном и вторичном рынках недвижимости в России (разница в отдельных городах составляет более 40 %). Данное явление в значительной степени обусловлено государственным субсидированием ипотеки на первичном рынке, что ведет к дисбалансу цен и негативно влияет на общую стоимость жилья для потребителей.

В табл. 2 приведено описание перечисленных проблем в аспекте их влияния на рынок ипотечного жилищного кредитования в России.

Таблица 2

Основные общеэкономические проблемы развития жилищной ипотеки в России\*

| Проблема                                                                        | Содержание проблемы                                                                                   | Влияние на рынок ипотечного кредитования                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Недостаточное количество строящегося жилья в регионах и завышенные цены на него | Ограниченное предложение жилья и рост стоимости строительства                                         | Увеличение стоимости жилья, ограниченный доступ к ипотечным кредитам, низкая доступность жилья         |
| Низкий уровень развития инфраструктуры жилищного строительства                  | Отсутствие развитой социальной и транспортной инфраструктуры вокруг жилых комплексов                  | Ухудшение качества жизни, низкая привлекательность жилых объектов, снижение ценности недвижимости      |
| Ограниченная способность населения выплачивать кредиты                          | Низкий уровень доходов населения, высокий уровень долговой нагрузки                                   | Увеличение риска невозврата кредитов, снижение спроса на ипотечные кредиты                             |
| Ухудшение макроэкономической ситуации в стране                                  | Высокий уровень инфляции, снижение уровня занятости и доходов населения                               | Увеличение ставок по ипотечным кредитам, сокращение доступности ипотечного финансирования              |
| Проблемы законодательного регулирования                                         | Недостаточная эффективность правовых механизмов, неполный учет специфических аспектов кредитования    | Повышение рисков для сторон договора, снижение доверия к ипотечным кредитам                            |
| Санкционное давление                                                            | Введение экономических ограничений и санкций со стороны других стран                                  | Снижение доступности ипотечных кредитов, ограничение доступа к финансированию, рост ставок по кредитам |
| Диспропорция цен на первичном и вторичном рынках недвижимости                   | Стоимость ипотеки на первичном рынке жилья существенно превышает стоимость ипотеки на вторичном рынке | Искажения в распределении спроса и предложения на ипотечном рынке, снижение доступности жилья          |

\* Составлена авторами.

Указанные проблемы порождают дополнительные факторы, которые вместе формируют набор проблем, связанных с развитием ипотечного кредитования и оказывают негативное воздействие на население. Все эти проблемы в совокупности образуют сложную ситуацию, которая затрудняет развитие ипотечного кредитования и создает негативное влияние на рынок жилой недвижимости.

К финансово-кредитным проблемам рынка ипотечного жилищного кредитования можно отнести следующие:

– повышение требований к потенциальным заемщикам. Банки подробно изучают платежеспособность и кредитную историю потенциальных заемщиков, что увеличивает неудовлетворенный спрос на ипотечное жилье;

– непрозрачность и непредсказуемость при одобрении ипотечных кредитов. Это может проявляться в том, что кредитные организации затягивают ответ на запросы ипотечных кредитов, утверждают суммы, значительно меньшие, чем необходимо для покупки недвижимости. В результате потенциальные заемщики отказываются от приобретения, теряют время и средства, потраченные на подготовку документов для банка;

– ограничения в выборе объектов недвижимости, для которых доступен ипотечный кредит. В частности, объект недвижимости должен соответствовать многочисленным и часто завышенным требованиям, таким как отсутствие перепланировок, минимальный уровень износа и отсутствие несовершеннолетних потенциальных собственников и т.д.;

– высокая ставка по кредитам, которая снижает доступность жилья для большинства граждан: на 01.11.2023 г. средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в России оставила 8,35 %<sup>2</sup>, что выше западных показателей в 2–3 раза;

– недобросовестность со стороны банковских организаций, при оформлении ипотечных кредитов, что приводит к негативным последствиям для заемщиков. Одной из распространенных практик является включение в стоимость кредита дополнительных услуг, которые необязательны с точки зрения законодательства, таких как обязательное открытие банковского счета и введение дополнительных комиссий. Все это может стать причиной трудностей с погашением кредита и негативно сказаться на кредитной истории заемщика;

– мошенничество при ипотечном кредитовании. Мошенники используют различные схемы, чтобы получить кредит на покупку недвижимости, несмотря на то что, они не соответствуют условиям банка для предоставления такого кредита. Такие действия приводят к увеличению риска невозврата кредита и потере залога для банка. Кроме того, мошенничество наносит ущерб репутации банка и подрывает доверие потенциальных клиентов.

Таким образом, система ипотечного жилищного кредитования в России, несмотря на все положительные тенденции, характеризуется и рядом существенных проблем, которые носят как общеэкономический, так и финансовый характер. Для решения перечисленных проблем требуются системные и комплексные подходы, которые включают государственные меры регулирования, направленные на социальные и финансово-экономические аспекты. Развитие ипотечного кредитования зависит от политики государства, направленной на увеличение доходов домохозяйств и сокращение их неравенства. Важную роль также играют повышение покупательной способности населения и увеличение сбережений.

<sup>2</sup> Средние ставки по ипотеке в России. URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29497>.

#### Список использованной литературы

1. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация / А.А. Волков. — DOI 10.24411/2304-6139-2020-10374. — EDN KGAIBW // Вестник Академии знаний. — 2020. — № 38 (3). — С. 324–334.
2. 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

3. Молчанова С.М. Особенности современной системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / С.М. Молчанова, О.С. Лосева. — DOI 10.36871/ek.up.p.r.2021.06.02.014. — EDN OWJWOX // Экономика и управление: проблемы, решения. — 2021. — Т. 2, № 6 (114). — С. 88–94.
4. Разумова И.А. Ипотечное кредитование : учеб. пособие / И.А. Разумова. — 3-е изд. — Санкт-Петербург : Питер, 2019. — 304 с.
5. Резвухина О.Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России / О.Ю. Резвухина. — DOI 10.24411/2411-0450-2019-10589. — EDN DDNUCS // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2019. — № 4-3. — С. 133–137.
6. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России / А.В. Зверев, М.Ю. Мишина, О.Н. Кузнецова [и др.]. — Москва : Мир науки, 2023. — 103 с.
7. Волощук Е.В. К вопросу о проблемах ипотечного кредитования в России / Е.В. Волощук. — EDN GSHOSQ // Молодой ученый. — 2023. — № 2 (449). — С. 262–264.
8. 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 EPEHGO // Baikal Research Journal. — 2022. — Т. 13, № 4. — С. 3.
9. Короткова К.С. Актуальные проблемы сферы ипотечного кредитования в РФ / К.С. Короткова. — EDN PZSNSU // Экономика и управление народным хозяйством (Санкт-Петербург). — 2019. — № 6 (8). — С. 14–27.
10. Курбанова Н.Г. Тенденции рынка ипотечного кредитования России / Н.Г. Курбанова, Т.М. Рогова, А.Д. Мурзин. — DOI 10.36871/ek.up.p.r.2023.04.01.014. — EDN LNPAFR // Экономика и управление: проблемы, решения. — 2023. — Т. 1, № 4 (136). — С. 129–135.
11. Мыцык И.В. Современные проблемы ипотечного кредитования в России и анализ перспектив их решения / И.В. Мыцык, Е.В. Кузнецова. — EDN PLULZM // Инновационная наука. — 2023. — № 5-1. — С. 76–82.
12. Ованесян С.С. Математические модели расчета параметров банка и заемщика в ипотечном кредитовании / С.С. Ованесян, И.С. Старостачева. — DOI 10.17150/2500-2759.2021.31.(4).423-430. — EDN SAVIZC // Известия Байкальского государственного университета. — 2021. — Т. 31, № 4. — С. 423–430.
13. Викторов А. Счет-эскроу с 1 июля 2019 года для застройщиков / А. Викторов // Бухгалтер. — 2019. — 24 июня. — URL: <https://buhguru.com/effektivniy-buhgalter/chto-yeto-schet-yeskrou.html>.
14. Бедин Б.М. Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости / Б.М. Бедин. — DOI 10.17150/2411-6262.2022.13(2).31. — EDN RJLKOK // Baikal Research Journal. — 2022. — Т. 13, № 2. — С. 31.

### References

1. Volkov A.A. Mortgage Lending: Essence, Functions and Classification. *Vestnik Akademii znaniy = Bulletin of the Academy of Knowledge*, 2020, no. 38, pp. 324–334. (In Russian). EDN: KGAIBW. DOI: 10.24411/2304-6139-2020-10374.
2. Litvinova S.A. About the Development of Mortgage Housing Lending in Russia. *Upravlencheskii uchët = Management Accounting*, 2022, no. 4-2, pp. 472–477. (In Russian). EDN: DHWJVK. DOI: 10.25806/uu4-22022472-477.
3. 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, vol. 2, no. 6, pp. 88–94. (In Russian). EDN: OWJWOX. DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2021.06.02.014.
4. Razumova I.A. *Mortgage Lending*. 3<sup>rd</sup> ed. Saint Petersburg, Piter Publ., 2019. 304 p.
5. Rezvukhina O.YU. Problem Balanced State Budget of the Russian Federation. *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika = Economics and Business: Theory and Practice*, 2019, no. 4-3, pp. 133–137. (In Russian). EDN: DDNUCS. DOI: 10.24411/2411-0450-2019-10589.
6. Zverev A.V., Mishina M.Yu., Kuznetsova O.N., Rebrina T.G., Korchebnyi V.V. *Mortgage Lending and Prospects for Its Development in Russia*. Moscow, Mir nauki Publ., 2023. 103 p.
7. Voloshchuk E.V. On the Problems of Mortgage Lending in Russia. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*, 2023, no. 2, pp. 262–264. (In Russian). EDN: GSHOSQ.



8. 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, pp. 3. (In Russian). EDN EPEHGO. DOI 10.17150/2411- 6262.2022.13(4).3.

9. Korotkova K.S. Actual Problems of Mortgage Lending in Russia. *Ehkonomika i upravlenie narodnym khozyaistvom = The National Economy and Management (Saint Petersburg)*, 2019, no. 6, pp. 14–27. (In Russian). EDN: PZSNSU.

10. Kurbanova N.G., Rogova T.M., Murzin A.D. Trends in the Market of Mortgage Lending in Russia. *Ekonomika i upravlenie: problemy, resheniya = Economics and Management: Problems and Solutions*, 2023, vol. 1, no. 4, pp. 129–135. (In Russian). EDN LNPAFR. DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2023.04.01.014.

11. Mytsyk I.V., Kuznetsova E.V. Modern Problems of Mortgage Lending in Russia and Analysis of Prospects for Their Solution. *Innovatsionnaya nauka = Innovation Science*, 2023, no. 5–1, pp. 76–82. (In Russian). EDN: PLULZM.

12. Ovanesyana S.S., Starostacheva I.S. Mathematical Models for Calculation of the Parameters of the Bank and the Borrower in the Mortgage Lending. *Izvestiya Baikalskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2021, vol. 31, no. 4, pp. 423–430. (In Russian). EDN: SAVIZC. DOI: 10.17150/2500-2759.2021.31(4).423-430.

13. Viktorov A. Escrow Account from July 1, 2019 for Developers. *Bukhguru*, 2019, June 24. Available at: <https://bukhguru.com/effektivniy-buhgalter/chto-yeto-schet-yeskrou.html>. (In Russian).

14. Bedin B.M. The Impact of Mortgage Rates on the Value of Residential Real Estate. *Baikal Research Journal*, 2022, vol. 13, no. 2, pp. 31. (In Russian). EDN: RJLKOK. DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(2).31.

#### Авторы

**Горчакова Мария Евгеньевна** — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, [gorchakovame@bgu.ru](mailto:gorchakovame@bgu.ru),  <https://orcid.org/0000-0003-3679-8002>, SPIN-код: 1283-9053, AuthorID РИНЦ: 301933.

**Щукина Татьяна Владимировна** — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, [schukinatv@bgu.ru](mailto:schukinatv@bgu.ru),  <https://orcid.org/0000-0002-0175-669X>, SPIN-код: 2024-1682, AuthorID РИНЦ: 516760.

**Берёзкин Юрий Михайлович** — доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник, Лаборатория региональных экономических исследований, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, [bym4@mail.ru](mailto:bym4@mail.ru),  <https://orcid.org/0000-0001-9563-3692>, SPIN-код: 3178-9295, AuthorID РИНЦ: 273840.

#### Authors

**Maria E. Gorchakova** — PhD in Economics, Associate Professor, Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [gorchakovame@bgu.ru](mailto:gorchakovame@bgu.ru),  <https://orcid.org/0000-0003-3679-8002>, SPIN-Code: 1283-9053, AuthorID RSCI: 301933.

**Tatyana V. Shchukina** — PhD in Economics, Associate Professor, Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [schukinatv@bgu.ru](mailto:schukinatv@bgu.ru),  <https://orcid.org/0000-0002-0175-669X>, SPIN-Code: 2024-1682, AuthorID RSCI: 516760.

**Yuri M. Berezkin** — D.Sc. in Economics, Professor, Chief Researcher, Laboratory of Regional Economic Research, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, [bym4@mail.ru](mailto:bym4@mail.ru),  <https://orcid.org/0000-0001-9563-3692>, SPIN-Code: 3178-9295, AuthorID RSCI: 273840.

### **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**

Горчакова М.Е. К вопросу об организации ипотечного кредитования в России / М.Е. Горчакова, Т.В. Щукина, Ю.М. Берёзкин. — DOI 10.17150/2411-6262.2024.15(2).812-821. — EDN JBNMPB // *Baikal Research Journal*. — 2024. — Т. 15, № 2. — С. 812–821.

### **For Citation**

Gorchakova M.E., Shchukina T.V., Berezkin Yu.M. On the Issue of Organizing Mortgage Lending in Russia. *Baikal Research Journal*, 2024, vol. 15, no. 2, pp. 812–821. (In Russian). EDN: JBNMPB. DOI: 10.17150/2411-6262.2024.15(2).812-821.