

УДК 336.77

<http://doi.org/10.35854/1998-1627-2022-4-324-330>

## Рынок ипотечного кредитования в России в условиях выхода из пандемии

Мария Николаевна Конягина<sup>1✉</sup>, Альви Адланович Хашаев<sup>2</sup><sup>1</sup> Санкт-Петербургский государственный морской технический университет, Санкт-Петербург, Россия, [a070278@yandex.ru](mailto:a070278@yandex.ru)<sup>✉</sup>, <https://orcid.org/0000-0003-1572-6480><sup>2</sup> Международный банковский институт имени А. Собчака, Санкт-Петербург, Россия, [khashaev@icloud.com](mailto:khashaev@icloud.com)

### Аннотация

**Цель.** Обобщить результаты развития рынка ипотечного кредитования в период острой фазы пандемии коронавируса COVID-19 и спрогнозировать его развитие в ближайшей перспективе.

**Задачи.** Исследовать объём выдачи и темпы прироста ипотечного кредитования в России; изучить динамику совокупного ипотечного портфеля банковской системы Российской Федерации (РФ), а также среднюю стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках в условиях пандемии в сочетании с государственной поддержкой; продемонстрировать возможные изменения российского ипотечного рынка в период выхода из пандемии коронавируса COVID-19 и последствия реализации программ государственной поддержки рынка.

**Методология.** Методологической базой исследования служат общенаучные методы познания: анализ, синтез, обобщение, визуализация и прогнозирование. В частности, авторами проведен анализ показателей рынков ипотечного кредитования и недвижимости, выявлены причинно-следственные связи между государственной поддержкой ипотечного кредитования и изменениями основных параметров рынка недвижимости, прогнозом динамики отдельных его показателей.

**Результаты.** Представлены основные показатели, характеризующие ипотечное кредитование в России с 2014 г. по настоящее время, в том числе совокупный ипотечный портфель отечественных банков. В процессе исследования описана средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках. Авторами статьи спрогнозированы изменения рынка ипотечного кредитования, состояние качества кредитных портфелей банков и тенденции на рынке жилой недвижимости в целом.

**Выводы.** В условиях пандемии коронавируса COVID-19 в сочетании с государственной поддержкой ипотечное кредитование показало невероятный рост. Однако, по утверждению авторов, грядут значительные изменения, которые будут последствиями такого бурного развития: увеличение просроченной задолженности по ипотечным кредитам, дефицит спроса на построенное и резко подорожавшее жилье. Банки будут вынуждены ужесточать мониторинг ипотечных программ и тщательно отбирать новых заемщиков, обеспечивая их наивысшее качество.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечный кредит, коммерческий банк, кредитная организация, пандемия, COVID-19, государственная поддержка

**Для цитирования:** Конягина М. Н., Хашаев А. А. Рынок ипотечного кредитования в России в условиях выхода из пандемии // Экономика и управление. 2022. Т. 28. № 4. С. 324–330. <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2022-4-324-330>

# Mortgage lending market in Russia in terms of exit out of the pandemic

Mariia N. Koniagina<sup>1</sup>, Alvi A. Khashaev<sup>2</sup>

<sup>1</sup> St. Petersburg State Marine Technical University, St. Petersburg, Russia, a070278@yandex.ru<sup>✉</sup>, <https://orcid.org/0000-0003-1572-6480>

<sup>2</sup> A. Sobchak International Banking Institute, St. Petersburg, Russia, khashaev@icloud.com

## Abstract

**Aim.** The work aimed to summarize the results of the development of the mortgage lending market during the acute phase of the COVID-19 pandemic and predict its development in the near future.

**Tasks.** The work was performed to investigate the volume of issuance and growth rates of mortgage lending in Russia; to analyze the dynamics of the total mortgage portfolio of the banking system of the Russian Federation (RF), as well as the average cost of 1 square meter of housing in the primary and secondary markets in a pandemic, combined with government support; demonstrate possible changes in the Russian mortgage market during the exit out of the COVID-19 pandemic and consequences of the implementation of state market support programs.

**Methods.** The methodological foundation of the study was the general scientific methods of cognition, namely analysis, synthesis, generalization, visualization, and forecasting. In particular, the authors analyzed the indicators of the mortgage lending and real estate markets, identified causal relationships between the state support for mortgage lending and changes in the main parameters of the real estate market, as well as forecasting the dynamics of its individual indicators.

**Results.** The work presents the main indicators characterizing mortgage lending in Russia from 2014 to the present time, including the aggregate mortgage portfolio of Russian banks. The study describes the average cost of 1 square meter of housing in the primary and secondary markets. The authors of the article predicted changes in the mortgage lending market, the state of the quality of bank loan portfolios and trends in the residential real estate market as a whole.

**Conclusion.** Under conditions of the COVID-19 pandemic, mortgage lending has shown its incredible growth in association with government support. However, according to the authors, there will be significant changes in the future, which will be the consequences of such a rapid development, namely an increase in overdue indebtedness on mortgage loans, a shortage of demand for built housing which has sharply become expensive. Banks will be forced to tighten monitoring of mortgage programs and select carefully new borrowers, ensuring their highest quality.

**Keywords:** mortgage, mortgage loan, commercial bank, credit institution, pandemic, COVID-19, government support

**For citation:** Koniagina M.N., Khashaev A.A. Mortgage lending market in Russia in terms of exit out of the pandemic. *Ekonomika i upravlenie = Economics and Management*. 2022;28(4):324-330 (In Russ.). <http://doi.org/10.35854/1998-1627-2022-4-324-330>

В классической теории банковского дела кредитование вместе с депозитным делом и организацией расчетов является одним из основных видов деятельности кредитных организаций. Именно эти операции находятся в первоочередном фокусе внимания регулятора и системы риск-менеджмента банка. В кредитовании на стадии выдачи кредита главным этапом процесса служит оценка кредитоспособности заемщика, что особенно важно, если речь идет о таком длительном виде кредитов, как ипотечные.

В течение 2021 г., в условиях разгара пандемии коронавируса COVID-19, немно-

гие авторы уделяли пристальное внимание ипотечному кредитованию, что было оправданным. Бурное его развитие вызвано искусственно созданными факторами, а последствия в виде роста цен на недвижимость очевидны. Тем не менее ряд авторов однозначно продемонстрировали свои позиции относительно развития рынка ипотечного кредитования 2021 г. Так, полный его анализ представлен Л. П. Бакуменко и И. А. Липатовой [1], а Е. В. Родионова [2] оценивает положительно вклад ипотечных программ 2020–2021 гг. в развитие кредитного рынка в целом.



Рис. 1. Показатели объема выдач и темпов прироста ипотечного кредитования в России, 2014–2021 гг. [6]  
Fig. 1. Indicators of the volume of loans issued and growth rates of mortgage lending in Russia, 2014–2021 [6]

Кроме того, в литературе дана оценка роли государства на отечественном ипотечном рынке как части рынка недвижимости [3], критически оценен текущий вклад Правительства РФ в программу доступности жилья [4], а также определены факторы регионального неравенства на рынке жилой недвижимости и вклад в это неравенство ипотечного кредитования [5]. Тем не менее мы считаем, что недостаточно внимания уделено ипотечному кредитованию в России. В связи с этим попытаемся исследовать данные вопросы в пределах настоящей статьи.

Операции коммерческих банков в области предоставления ипотечных кредитов способствуют мобилизации и концентрации значительного количества финансовых ресурсов в виде накоплений и сбережений, а также ресурсов, привлеченных через выпуск ипотечных ценных бумаг. Можно мобилизовать и ресурсы, принадлежащие инвесторам. В периоды кризисов важно реализовать меры поддержки ипотечного кредитования, что фактически означает поддержку строительной отрасли — одной из наиболее значимых отраслей народного хозяйства, а также производителей строительного оборудования и материалов.

Изучая практику ипотечного кредитования иностранных государств и российских регионов, можно отметить, что операции ипотечного кредитования связаны как ми-

нимум с четырехкратным мультипликативным эффектом. Данный эффект проявляется следующим образом: за счет каждого рубля, предоставленного в кредит, привлекается в систему хозяйственного оборота не менее четырех рублей финансовых ресурсов, напрямую или косвенно принадлежащих гражданам. Следовательно, можно заключить, что ипотечное кредитование выступает в качестве возможности для вовлечения в хозяйственный оборот значительной суммы денежных средств, сберегаемых населением. Объемы таких ресурсов можно сопоставить с размерами государственного бюджета.

При обострении экономической ситуации вследствие распространения пандемии коронавируса COVID-19 и введения различных ограничений 2020 год, однако, можно признать периодом рекордно высоких показателей на ипотечном рынке. Этот рекорд выражен в выдаче 1,7 млн ипотечных кредитов, общая сумма которых превысила 4,3 трлн рублей. Это значение превысило показатели 2019 г. на 35 % в количественном выражении, а также на 51 % — в денежном, как видно на рисунке 1.

К наиболее существенным причинам, вызвавшим такой рост на рынке ипотечного кредитования, можно отнести резкое снижение процентных ставок в банках, смягчение денежно-кредитной политики. В апреле 2020 г. запущена государственная антикри-

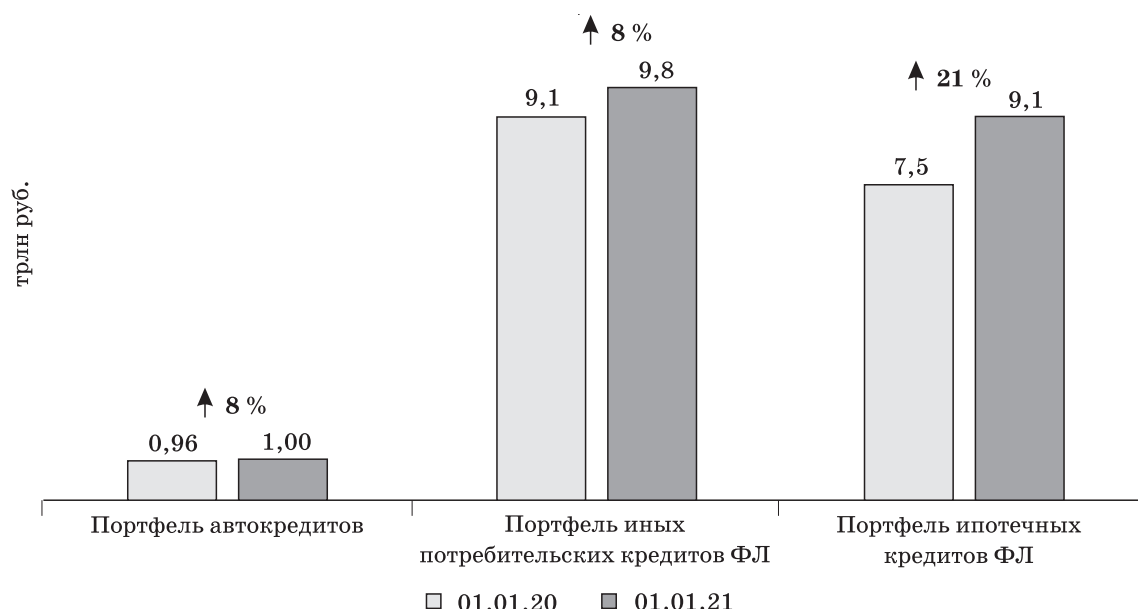


Рис. 2. Показатели кредитных портфелей в России, 2020–2021 гг. [6]

Fig. 2. Indicators of loan portfolios in Russia, 2020–2021 [6]

зисная льготная программа кредитования для покупки жилой недвижимости в новостройках под 4 %. Затем вклад в рост рынка дополнен увеличением склонности граждан к вложениям средств в недвижимое имущество в качестве главного источника сохранения средств, дополнительного источника доходов, особенно в условиях снижения ставок по вкладам и снижения курса рубля.

В 2020 г. темпы прироста ипотечных портфелей банков существенно возросли. Данный показатель в 2020 г. достиг 21 %, по сравнению с 17 % в 2019 г. Объем совокупной ипотечной задолженности превысил 9 трлн рублей, по данным на 1 января 2021 г. Это позволяет утверждать, что ипотечное кредитование в 2020 г. смогло наверстать потерянные в 2019 г. темпы благодаря низким значениям ставок и государственной поддержке, как показано на рисунке 2.

Однако ситуация представляется неоднозначной. Наблюдалась и негативная тенденция на рынке ипотечного кредитования. Это проявляется в снижении необеспеченного потребительского кредитования по итогам 2020 г. Данная тенденция связана в большей мере с ужесточением требований кредиторов к потенциальному заемщику и смещением заинтересованности банков в предоставлении залогового вида кредитования в условиях распространяющейся пандемии и неопределенности при формировании доходов граждан. Активное сдерживание показателей ипотечного рынка

осуществлялось за счет увеличения стоимости автомобилей, снижения предложения и ассортимента у значительной части автодилеров. Это сокращение обусловлено существенными ограничительными мерами на территории России и мира, в том числе с меньшим распространением государственной поддержки в данной области, нежели в секторе ипотечного кредитования.

К концу 2020 г. средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам впервые за всю историю современной России составила менее 7,5 %. Влияние на такое изменение оказано как формированием новой льготной программы кредитования под 4 %, так и введением антикризисных мер для поддержки застройщиков и населения. Низкими ставками удалось создать стимулы ажиотажному спросу на недвижимое жилое имущество. На основании этого происходило увеличение стоимости недвижимого имущества. Наиболее ярко такая тенденция проявилась на первичном рынке, который получил возможность для применения льготной программы под 4 %, как видно на рисунке 3.

Несмотря на то, что на первичном рынке запущена льготная государственная программа, способствовавшая активному приросту количества выданных жилищных ипотечных кредитов на 65 %, происходит незначительное увеличение доли ссуд на приобретение первичного жилья: с 31 % в 2019 г. до 33 % в 2020 г. Такого результата удалось добиться благодаря динамичному росту показателей

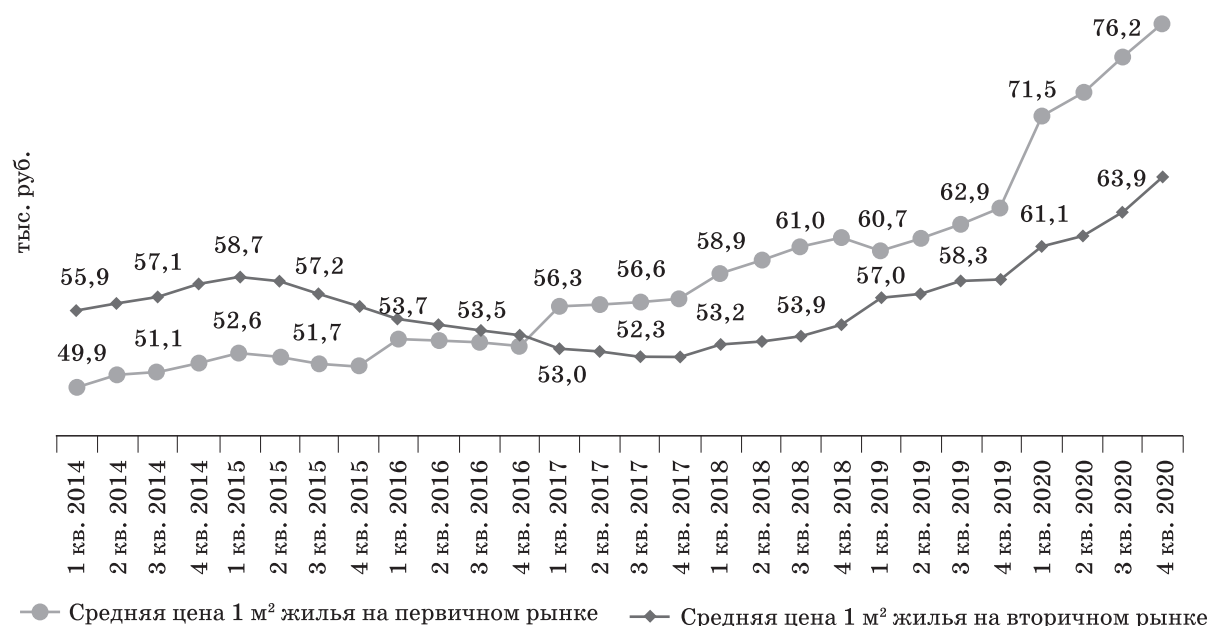


Рис. 3. Показатели средней стоимости 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках, 2014–2020 гг. [6]  
Fig. 3. Indicators of the average cost of 1 square meter of housing on the primary and secondary markets, 2014–2020 [6]

кредитования в области вторичного сегмента и предоставления кредитов для рефинансирования. Рефинансирование стимулировано уменьшением рыночных ставок.

Далее планируется, полагаем, поддержка заинтересованности клиентов к приобретению первичного жилья через реализацию нового механизма финансирования долевого строительства. Этот механизм способствует увеличению доверия к рынку первичного жилья и постепенной потере активного интереса ко вторичному жилому фонду, а также реализации операций по кредитованию без выхода за рамки государственных программ, которые в основном ориентируются на первичный рынок. Для ограничения спроса на первичное жилье будет установлена высокая планка стоимости такого вида жилья.

Невзирая на рост заинтересованности заемщиков к покупке строящегося жилья при использовании льготной программы, показатели ввода в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах по итогам 2020 г. начали снижаться (на 3 %, по сравнению со снижением на 0,5 % по итогам 2019 г.). Общие показатели ввода жилья начали сокращаться (на 1,7 %) в 2020 г., введено 80,6 млн кв. м.

Сегодня активно обсуждают распространение льготной программы «Семейная ипотека». Такие ипотечные кредиты будут предоставлены для строительства индивидуальных домов. В 2020 г., что было ожидаемым, наблюдалось увеличение спроса на строи-

тельство именно частных домов. Но при этом существенного изменения структуры ипотечных портфелей в пользу частных домов не произошло. Это обусловлено нестандартными параметрами закладываемого имущества и наличием определенных трудностей в проведении его оценки по сравнению с оценкой стоимости готовой квартиры.

В 2020–2021 гг. строительная отрасль активно поддерживается предоставляемыми льготными ипотечными кредитами. За счет этого удалось обеспечить объем спроса, несмотря на увеличение стоимости недвижимого имущества на первичном рынке. Всё это оказало положительное воздействие на показатели финансового состояния девелоперов. Так, на протяжении 2020 г. наблюдалось снижение объемов просроченной задолженности по ипотечным кредитам на 9 % при сокращении доли с 21,3 % до 17,4 %. Застройщики активно адаптировались к введению счетов эскроу, которые помогли обеспечить рост количества выдач ипотечных кредитов для строительных компаний на 196 % в рамках поддержки проектного финансирования. Оправдавшая себя практика привела к активному увеличению количества ресурсов на счетах эскроу до 1,2 трлн рублей, по сравнению с 148 млрд рублей в 2019 г.

Существенная доля банков, лидировавших в 2020 г. по количеству предоставленных ипотечных кредитов, в 2021 г. продемонстрировала значительный прирост количества

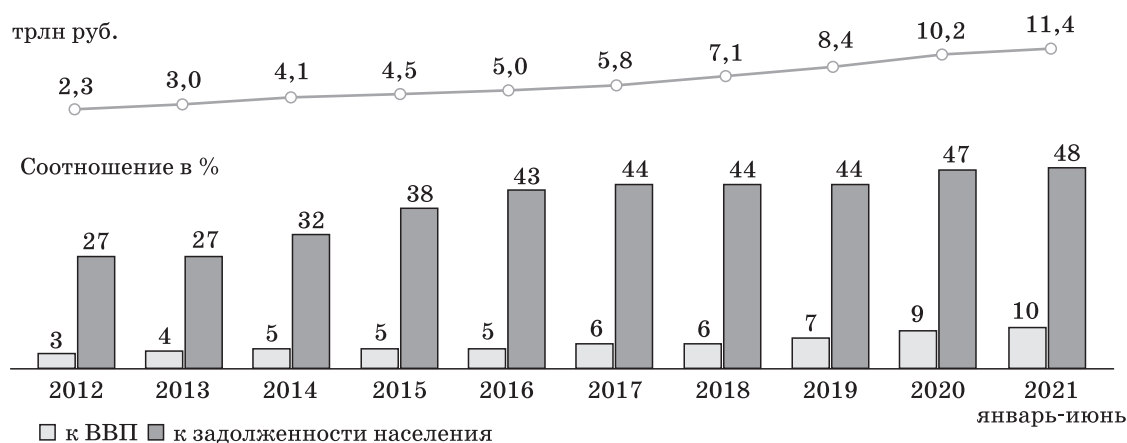


Рис. 4. Динамика совокупного ипотечного портфеля с 2012 по 2021 г. [7]

Fig. 4. Dynamics of the total mortgage portfolio from 2012 to 2021 [7]

выданных ипотечных кредитов. По состоянию на 1 июля 2021 г. портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) возрос до 11,42 трлн рублей, увеличившись за год на 28 %, что отражено на рисунке 4.

Ипотечное кредитование остается одним из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка, на 12,5 п.п. опережает темпы прироста других видов кредитования в экономике (без учета ипотечного). Среднее соотношение портфеля ипотечных ссуд к ВВП в России 2021 г. составило 10,5 %. Доля задолженности по ипотечным кредитам в общей задолженности населения в России — менее 50 %, тогда как в развитых странах в структуре задолженности населения доминирует именно ипотека, составляя 70–80 % кредитов населению. Кроме того, в странах с похожей долей семей, проживающих в собственном жилье, потенциальный объем ипотечного портфеля составляет около 15 % ВВП, что соответствует долгосрочному прогнозу развития рынка, определенному в национальном проекте «Жилье и городская среда».

Основываясь на показателях ипотечного кредитования России, полученных по результатам первого полугодия 2021 г., нельзя не обратить внимание на факт увеличения

темпов роста по сравнению с показателями, полученными в аналогичный период 2020 г. Опираясь на статистические сведения, собранные Банком России и АО «ДОМ.РФ» в течение первого полугодия 2021 г., можно отметить, что банки выдали 937 тысяч ипотечных кредитов. Это больше на 44 % по сравнению с данными за первое полугодие 2020 г. (или на 2,7 трлн рублей). Основную часть кредитов выдают во вторичном сегменте на рыночных условиях. Доля первичного рынка в аспекте общего количества выданных ипотечных кредитов сокращается, в январе — июне 2021 г. она составила 25,7 % (в 2020 г. — 27,2 %).

Таким образом, прослеживается тенденция, сопровождающаяся общим ростом ипотечного кредитования, но снижением темпов роста отдельных его сегментов. При этом динамика показателей формировалась под воздействием факторов государственной поддержки, усиливающегося спроса на недвижимость и стремления людей жить за городом. Вероятно, в 2022 г. ситуация кардинально изменится. Полагаем, качество кредитных портфелей, интерес к покупке жилья и общий объем выданных ипотечных кредитов будут снижаться, сопровождаясь дефицитом строительных материалов.

#### Список источников

1. Бакуменко Л. П., Липатова И. А. Рынок ипотечного кредитования в современной России: многоаспектный подход // Вестник НГУЭУ. 2021. № 4. С. 144–165. DOI: 10.34020/2073-6495-2021-4-144-165
2. Родионова Е. В. Развитие российского рынка кредитных услуг населению в условиях пандемии COVID-19 // Актуальные проблемы экономики и менеджмента. 2021. № 2 (30). С. 97–107.
3. Нехороших И. Н. Роль государства на рынке недвижимости в России // Регион: системы, экономика, управление. 2021. № 1 (52). С. 27–31. DOI: 10.22394/1997-4469-2021-52-1-27-31

4. Басова Е. А. Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось...? // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2021. Т. 14. № 4. С. 113–130. DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7
5. Басова Е. А. Региональное неравенство на рынке жилой недвижимости России: динамика ключевых индикаторов // Beneficium. 2021. № 4 (41). С. 30–39. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2021.4(41).30-39
6. Щурихина Е., Якушкина К., Сараев А. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета // Эксперт РА. 2021. 31 марта. URL: [https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_2021/](https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/) (дата обращения: 20.01.2022).
7. Ипотека. Обзоры рынка ипотечного кредитования // ДОМ.РФ. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 25.01.2022).

## References

1. Bakumenko L.P., Lipatova I.A. Mortgage lending market in modern Russia: A multidimensional approach. *Vestnik NGUEU = Vestnik NSUEM*. 2021;(4):144-165. (In Russ.). DOI: 10.34020/2073-6495-2021-4-144-165
2. Rodionova E.V. Retail lending market in Russia in the context of COVID-19 pandemic. *Aktual'nye problemy ekonomiki i menedzhmenta = Actual Problems of Economics and Management*. 2021;(2):97-107. (In Russ.).
3. Nekhoroshikh I.N. The role of the state in the real estate market in Russia. *Region: sistemy, ekonomika, upravlenie*. 2021;(1):27-31. (In Russ.). DOI: 10.22394/1997-4469-2021-52-1-27-31
4. Basova E.A. Mortgage availability vs. availability of housing. We wanted the best, but it turned out...? *Ekonomicheskie i sotsial'nye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz = Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*. 2021;14(4):113-130. (In Russ.). DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7
5. Basova E.A. Regional inequality on the residential property market in Russia: Dynamics of key indicators. *Beneficium*. 2021;(4):30-39. (In Russ.). DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2021.4(41).30-39
6. Shchurikhina E., Yakushkina K., Saraev A. Results of 2020 and forecast for 2021 in the mortgage market: Post-COVID diet. Expert RA. Mar. 31, 2021. URL: [https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_2021/](https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/) (accessed on 20.01.2022). (In Russ.).
7. Mortgage. Mortgage lending market reviews. DOM.RF. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (accessed on 25.01.2022). (In Russ.).

## Сведения об авторах

### Конягина Мария Николаевна

доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экономики судостроительной промышленности

Санкт-Петербургский государственный морской технический университет

190121, Санкт-Петербург, Лощманская ул., д. 3

### Альви Адланович Хашаев

старший преподаватель кафедры банковского бизнеса и информационных финансовых технологий

Международный банковский институт имени А. Собчака

191023, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 60

Поступила в редакцию 14.03.2022

Прошла рецензирование 19.04.2022

Подписана в печать 22.04.2022

## Information about Authors

### Mariia N. Koniagina

DSci, PhD in Economics, Associate Professor, Head of the Department of the Shipbuilding Industry Economy

St. Petersburg State Marine Technical University

3 Lotsmanskaya Str., St. Petersburg 190121, Russia

### Alvi A. Khashaev

Senior Lecturer of the Department of Banking Business and Information Financial Technologies

A. Sobchak International Banking Institute

60 Nevskiy Ave., St. Petersburg 191023, Russia

Received 14.03.2022

Revised 19.04.2022

Accepted 22.04.2022

**Конфликт интересов:** авторы декларируют отсутствие конфликта интересов, связанных с публикацией данной статьи.

**Conflict of interest:** the authors declare no conflict of interest related to the publication of this article.