

Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, государственного управления и финансов
Базовая кафедра цифровых технологий сбербанка

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Солнцев Д. В.
подпись инициалы, фамилия
« ____ » _____ 2024 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Исследование факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного
кредитования в Российской Федерации

38.04.01 Экономика

38.04.01.17 Финансово-экономическая аналитика и принятие решений в
цифровой среде

Руководитель _____ канд.техн.наук,доцент Шульгин Н. Б.

Выпускник _____ Саая А. А.

Рецензент _____ нач. управл. ипот. кред. Колдомов К. С.

Красноярск 2024

РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа по теме «Исследование факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации» содержит страниц текстового документа, иллюстраций, таблиц, приложение, использованных источников.

ИПОТЕКА, РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ, МОДЕЛЬ, ГОСУДАРСТВО, ЛЬГОТНЫЕ ПРОГРАММЫ, ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕКЕ, ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ, РАЗМЕР ЧАСТНОГО ДОМОХОЗЯЙСТВА.

Цель работы - изучить особенности рынка ипотечного кредитования в России, определить факторы, влияющие на количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитований и выявить их значимость.

Задачи:

- Проанализировать текущее состояние рынка ипотечного кредитования в России и рассмотреть особенности льготных программ, предоставляемых государством;
- Построить эконометрическую модель с целью выявления зависимости факторов, оказывающих влияние на количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитований;
- Оценка регуляторных и эконометрических факторов, влияющих на количество выдачи ипотечных кредитов;
- Разработать предложение по оптимизации параметров и процедуры по ипотечным кредитам и определить социальные группы подлежащие льготному ипотечному кредитованию.

В рамках диссертационного исследования был комплексный анализ, который позволил определить и систематизировать факторы, оказывающие наибольшее влияние на количество выданных ипотечных кредитов. На основе полученных данных сформулированы рекомендации, направленные на оптимизацию и улучшение функционирования рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
1 Теоретические основы рынка ипотечного кредитования	8
1.1 Сущность, виды и особенности рынка ипотечного кредитования	8
1.2 Основные этапы ипотечного жилищного кредитования	17
1.3 Сравнительная характеристика зарубежного и российского рынка ипотечного кредитования.....	21
2 Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования.....	34
2.1 Оценка текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации	34
2.2 Анализ действующих программ государственной поддержки ипотечного кредитования в Российской Федерации.....	47
2.3 Анализ факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования с помощью машинного обучения.	69
3 Прогнозирование и оптимизация рынка ипотечного жилищного кредитования: анализ проблематики и стратегии развития	80
3.1 Прогнозирование ипотечного рынка: методология и аналитический подход.....	80
3.2 Выявление ключевых проблем и разработка стратегических рекомендаций для устойчивого развития ипотечного рынка.....	87
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	95
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ А	103

ВВЕДЕНИЕ

Ипотечное кредитование оказывает значительное влияние на социально – экономическое развитие страны. Оно не только способствует улучшению жилищных условий, но и является ключевым элементом в обеспечении стабильности населения. Расширение доступа ипотечным кредитам стимулирует рост в секторе жилищного строительства и связанных с ним отраслях, таких как производство мебели и бытовой техники. Владение собственным жильем повышает психологическую стабильность человека, способствуя формированию семьи и воспитанию детей. Кроме того, улучшение жилищных условий положительно сказывается на здоровье нации, продолжительности жизни и общей трудоспособности граждан. Развитие ипотечного кредитования также вносит вклад в решение проблемы безработицы, увеличивая мобильность рабочей силы и способствуя их трудоспособности.

Основная задача развития ипотечного кредитования заключается в повышении качества жизни граждан путем улучшения их жилищных условий. Это также способствует активизации спроса в секторе недвижимости и строительства. Государственная поддержка ипотечного кредитования играет важную роль в обеспечении экономического прогресса страны. В контексте рыночной экономики ипотечное кредитование выделяется как один из наиболее эффективных и проверенных методов привлечения частных инвестиций в жилищный сектор. Кроме того, ипотечное кредитование значительно влияет на личностное развитие и социальные динамики в обществе.

Актуальность данной диссертации обусловлена важностью и значимостью рынка ипотечного кредитования для экономики страны. Ипотечное кредитование играет ключевую роль в стимулировании жилищного строительства, развитии рынка недвижимости и обеспечении доступности жилья для населения.

Цель исследования – изучить особенности рынка ипотечного кредитования в России, определить факторы, влияющие на количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитований и выявить их значимость.

В рамках поставленной цели в работе должны быть решены следующие задачи:

Задачи исследования:

- Изучить понятие и особенности рынка ипотечного кредитования в России и зарубежом;
- Проанализировать текущее состояние рынка ипотечного кредитования в России и рассмотреть особенности льготных программ, предоставляемых государством;
- Построить эконометрическую модель с целью выявления зависимости факторов, оказывающих влияние на количество выдаваемых ипотечных жилищных кредитований;
- Оценка регуляторных и эконометрических факторов, влияющих на количество выдачи ипотечных кредитов.

Предмет исследования – влияние экономических факторов на количество ипотечных жилищных кредитований.

Объект исследования – рынок ипотечного кредитования.

Теоретическую основу составили базовые понятия ключевых составляющих ипотечной системы, основные положения и законы об ипотечном жилищном кредитования, а также нововведения на государственном уровне в условиях пандемии.

Степень научной разработанности заключается в выявлении основных проблем, мешающих развитию рынка ипотечного кредитования в России, исследованию динамики изменения количество выданных ипотечных кредитов, влиянии экономических факторов на рынок ипотечного кредитования, что может быть применено на практике и представлено в научных работах.

Сегодняшний рынок ипотечного кредитования, как показывает практика, нуждается в активной поддержке со стороны государства. Чтобы система ипотечного кредитования эффективно функционировала требуется постоянная аналитика, разработка новых продуктов, а также улучшение существующих кредитных предложений и услуг. С каждым годом ипотека приобретает значимость и поэтому важно сделать доступными ипотечные операции для людей с различными уровнями дохода. Разработка новых законов и положений для банковской сферы позволяет банкам оставаться ликвидными в любой экономической ситуации, а гражданам страны получать интересующие их услуги. Вышесказанное подтверждает значимость диссертационной работы для теоретического исследования данной темы и тщательного рассмотрения ее на практике.

Научная новизна магистерской диссертации:

- Разработка комплексной модели влияния макроэкономических показателей на динамику ипотечного кредитования, учитывающей особенности российской экономики.
- Применение методов машинного обучения для анализа больших данных, что позволяет выявить неочевидные зависимости и прогнозировать изменения на рынке с высокой точностью.
- Исследование влияния социально-демографических факторов по поведению участников рынка, включая предпочтения различных возрастных и доходных групп населения.
- Формирование рекомендаций по оптимизации регуляторной среды ипотечного кредитования для стимулирования развития рынка и повышения его стабильности.

Практическая значимость данного исследования заключается в предоставлении основы для формирования стратегий развития ипотечного кредитования, направленных на увеличение доступности жилья для различных слоев населения.

Информационно – эмпирическую базу исследования составляют нормативные документы, научные труды российских авторов по ипотечному кредитованию, таких как, А. Л. Белоусов, М. И. Аралбаева, Г. С. Чеботарева, Б. М. Бедин, Е. В. Добролежа, А. В. Зверева, Л. А. Ковалеров, М. Ю. Мишина статистические данные Центрального банка Российской Федерации, Федеральная служба государственной статистики, АО «Дом РФ».

Выпускная квалификационная работа состоит из реферата, введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Первая глава посвящена анализу теоретических предпосылок и характеристик рынка ипотечного кредитования. Анализ включает в себя изучение основополагающих принципов, определяющих механизмы и функционирование данного сектора, а также выявлении уникальных черт, которые отличают ипотечное кредитование от других видов финансовых услуг. А также была разница между особенностями рынка ипотечного кредитования в России и зарубежных странах.

Во второй главе проводится анализ состояния современного рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации, анализируется динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования, также проводится анализ, выявляющий наиболее значимые факторы, оказывающие влияние на рынок ипотечного кредитования путем машинного обучения.

В третьей главе проводится прогнозирование экономических показателей рынка ипотечного кредитования проводится с целью анализа и оценки потенциальных изменений в экономических условиях, которые могут повлиять на рынок ипотечного кредитования, а также выявление ключевых проблем и разработка стратегических рекомендаций для устойчивого развития ипотечного рынка.

В заключении сформулированы общие выводы по исследованию.

1 Теоретические основы рынка ипотечного кредитования

1.1 Сущность, виды и особенности рынка ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование является ключевым инструментом, стимулирующим социально – экономическое развитие государства. Оно оказывает многогранное воздействие на процессы, затрагивающие как качество жизни граждан, так и прогресс различных экономических секторов. Начиная с строительной индустрии и заканчивая финансовым рынком, ипотечное кредитование способствует укреплению социальной, экономической и политической стабильности. Оно решает задачи повышения платежеспособного спроса на жилье, стимулирует жилищное строительство, привлекает частные и внебюджетные финансовые ресурсы в жилищное строительство, привлекает частные и внебюджетные финансовые ресурсы в жилищную сферу и поддерживает развитие отраслей, связанных со строительством. Ипотечное кредитование также играет важную роль в развитии национального финансового рынка и активизации банковской системы.

Концепция «ипотека» исходит из древнеримской системы залога, представляя собой ее эволюционированию и усовершенствованную версию. Со временем происходили существенные изменения: модифицировались условия предоставления кредитов, объемы и цели ипотечных кредитов, а также уровень надежности предоставления кредитов. Эти изменения отражают адаптацию ипотечного кредитования к экономическим, социальным и правовым реалиям различных исторических периодов.

Ипотека – является одной из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества [9].

Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору, процентов за пользование кредитом, а также других расходов, связанных с обращением взыскания и реализацией заложенного имущества и возмещением убытков кредитора вследствие ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства [15].

Отличительными чертами ипотеки являются:

- Аналогично любому другому виду залога, представляет собой механизм, обеспечивающий исполнение первоначального обязательства. Это может быть заем, кредитный договор, договор аренды, подряда, возмещение ущерба и прочие юридические соглашения. Ипотека выступает в качестве гарантии для кредитора, что в случае невыполнения дебиторов своих обязательств, последний сможет возместить понесенные убытки за счет представленного в залог имущества.

- Предметом ипотеки традиционно выступает недвижимость. Категория земельного участка охватывает земельные участки, а также объекты, которые неразрывно связаны с данными участками, включая здания, сооружения, многолетние насаждения и другие аналогичные объекты.

- Субъект, получивший ипотечный кредит, продолжает оставаться правообладателем, осуществлять владение и пользование, а также выполнять функции фактического владельца данного имущества.

- Договоренность между кредитором и должником о создании ипотечного обязательств формализуется через закладную. Этот документ, имеющий ключевое значение в процесса ипотечного кредитования, удостоверяет право кредитора на получение исполнения по ипотечному обязательству и подлежит обязательной государственной регистрации. Регистрация закладной является необъемлемым условием, придающим ей юридическую силу и обеспечивающим правовую защиту интересов всех участников ипотечных отношений.

- В случае, когда оценочная стоимость заложенного имущества существенно превышает размер предоставленного кредита, возникает

потенциал для обеспечения дополнительных займов за счет того же имущества. Это обязательство позволяет заемщику использовать избыточную стоимость имущества в качестве залога для получения последующих ипотечных ссуд, что расширяет финансовые возможности должника без необходимости предоставления нового обеспечения. Такая практика может быть реализована при условии соблюдения законодательных требований и согласования условий с первоначальным кредитором, а также при наличии соответствующего договорного урегулирования между всеми заинтересованными сторонами.

При нарушении заемщиком условий кредитного соглашения, кредитор обладает законным правом инициировать процедуру реализации заложенного имущества через публичные торги. Это положение является мерой принудительного исполнения ипотечного обязательства, обеспечивающий защиту финансовых интересов кредитора. Продажа имущества на публичных торгах позволяет определить его рыночную стоимость и обеспечить выполнения обязательств перед кредитором в полном объеме.

Таким образом, ипотечный кредит – это кредит, обязательства по возвращению которого, обеспечены залогом недвижимого имущества (ипотекой).

Ипотечное кредитование представляет собой целостный механизм реализации отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов [28].

Понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» тесно взаимосвязаны, но не тождественны. Ипотечное кредитование, как система финансово-экономических отношений, включает в себя ипотеку как основную подсистему, выступающая в форме непосредственных залоговых технологий.

С другой стороны, ипотечное кредитование – сделка с недвижимым имуществом, обеспечение обязательств по которому осуществляется с помощью ипотеки.

Чтобы более подробно раскрыть содержание понятий, а также особенности их организации обратимся к исследованию позиций различных ученых по данному вопросу в таблице 1.

Таблица 1 – Определение понятия «Ипотечное кредитование»

Подход	Автор
«Предоставление банками долгосрочных кредитов на приобретение или строительство недвижимости под залог недвижимого потенциального имущества» [21]	Косарев Н. Б.
«Одна из разновидностей долгосрочного кредитования, выдаваемого под залог земли и другого недвижимого имущества предприятия, земельные участки, строения потребительского назначения, жилые дома, квартиры и их части» [22]	Коростылева Т.С.
«Предоставление долгосрочных кредитов специализированными ипотечные организациями (коммерческие банки, АИЖК, жилищно-потребительские кооперативы и т.д.) под залог недвижимого имущества на строительство или приобретение недвижимости» [15]	Волков А.А.
«Ипотечное жилищное кредитование – это отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочный заем под залог земли, другого объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им на принципах возвратности, платности, срочности, дифференциации.» [26]	Разумова И.А.
«Ипотечное кредитование – это процесс выдачи долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости.» [18]	Горемыкин А. В.
«Ипотечное жилищное кредитование — долгосрочный, обеспеченный жилищной недвижимостью финансово-кредитный инструмент, который позволяет получить желаемый уровень текущих жилищных услуг и выгод, предоставляемых жилищным фондом, под будущие доходы.» [22]	М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова и С.М. Печатникова

Исходя из данного анализа, можно сделать вывод о том, что большинство авторов научных работ по данной проблеме рассматривают понятия «ипотечный жилищный кредит» и «ипотечное жилищное кредитование» как идентичные, в большинстве случаев определяя их в качестве долгосрочной ссуды, которая предоставлена под залог недвижимого имущества на цели приобретения жилья.

Сущность ипотечного жилищного кредитования базируется на обеспеченности ее залогового обеспечения – ипотеки.

Существует большое количество толкований термина «ипотека» и использование одноименного термина в различных, весьма многочисленных значениях – как залога, как ссуды под залог недвижимости, как закладной на заложенное имущество, как долга по соответствующему кредиту, как ипотечного кредита в виде банковской ссуды и, наконец, как ипотечного рынка [11].

Далее в таблице 2 рассмотрим основные понятия определения ипотеки различных авторов.

Таблица 2 – Определение понятия «ипотека»

Определение	Автор
«Ипотека – это залог недвижимого имущества как способ обеспечения кредитных обязательств заемщика.» [19]	С. В. Гриненко
«Ипотека – это одна из форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимое имущество остается в собственности последнего, а кредитор в случае невыполнения должником своего обязательства приобретает право на получение удовлетворения за счет реализации данного имущества.» [13]	Г. Н. Белоглазова
«Ипотека – это залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита, когда имущество остается в руках должника.» [27]	М. П. Логинов
«Ипотека представляет собой передачу в залог собственности в виде земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежного займа» [19]	Довдиенко И.В

Таким образом, ипотека содержит в себе 2 составляющие – экономическую и правовую.

Если рассматривать ипотеку как экономическую категорию, то можно сказать, что она выражает в себе:

- отношения собственности (заключаются в передаче собственности, но не права владения ею, до того момента, как закончатся платежи по долгу);
- кредитные отношения (выражаются в предоставлении ипотечных кредитов под залог недвижимости);
- финансовые отношения (заключаются в рефинансировании ипотечных кредитов) [22].

Таким образом, содержание понятия ипотеки заключается в следующем:

1. разрешение противоречия между недостаточным уровнем текущих доходов и потребностью в финансовых ресурсах;
2. разрешение противоречия между высокой стоимостью объектов недвижимости и уровнем доходов экономических субъектов;
3. обеспечение согласования интересов заемщика и кредитора;
4. обеспечение процессов межотраслевого перераспределения капиталов;
5. привлечение дополнительных финансовых ресурсов для инвестирования, для приобретения или строительства объектов недвижимости [19].

Таким образом, экономическое содержание ипотеки и ипотечного кредита наиболее четко проявляется в процессе ипотечного жилищного кредитования, целью развития которого является улучшение жилищных условий населения и стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства.

Ипотечное жилищное кредитование как процесс базируется на совокупности принципов, которые образуют методологическую основу функционирования ипотечного жилищного кредитования [26].

Таким образом, ипотечное жилищное кредитование основывается на таких принципах, как:

– принцип возвратности – подразумевает обязательное погашение заемщиком всей суммы основного долга по кредиту. Т.е. происходит постепенное погашение кредита путем перечисления определенной суммы денежных средств на счет кредитной организации или путем внесения наличных денежных средств в кассу банка. Данный принцип закреплен в п. 1 ст. 819 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [4].

– принцип платности – означает то, что заемщик обязан заплатить кредитору за пользование его денежными средствами и обозначает их цену в форме ссудного процента или ставки, определяющей доступность и возмездность кредитных ресурсов.

Определившись с основными понятиями, перейдем к рассмотрению основных видов и участников ипотечного жилищного кредитования.

Два самых распространенных варианта ипотечного жилищного кредитования в мировой практике это:

- ипотечный кредит с фиксированной ставкой;
- ипотечный кредит с плавающей ставкой [25].

Ипотечный кредит с плавающей ставкой (англ. adjustable rate mortgage, ARM) представляет собой схему кредитования с переменной процентной ставкой в течение всего срока кредита. Кредит с фиксированной ставкой имеет процентную ставку, которая остается постоянной в течение всего срока кредитования.

Процентная ставка ARM зависит от состояния рынка. Таким образом, положительные или отрицательные тенденции на рынке оказывают влияние на платежи заемщика. Если процентные ставки падают, то размер платежа сокращается, в то время как увеличение процентных ставок ведет к более высокой плате за кредит.

При заключении договора по фиксированной ставке процента сумма периодического платежа обычно не меняется. Это позволяет заемщику заранее

планировать свои расходы. Заемщик платит проценты по кредиту и погашает основной долг. Удельный вес выплат в общей сумме платежа может меняться.

Основным недостатком фиксированной процентной ставки является то, что при общем понижении процентных ставок на рынке заемщик платит более высокую ставку за ресурсы. И практика показывает, что кредиты с фиксированной ставкой являются более длительными, чем с плавающей процентной ставкой [13].

Одно из самых больших преимуществ ипотечного кредита с плавающей процентной ставкой это то, что она позволяет снизить первоначальный взнос, что крайне актуально для российских заемщиков. В течение первого года платы за пользование кредитом плавающие процентные ставки намного меньше, чем фиксированная процентная ставка по нему. Затем ставка корректируется в зависимости от состояния рынка. Таким образом, вероятность выплат по максимальной или минимальной ставке практически одинаковая [13].

Так как подобная схема предполагает автоматическое регулирование в зависимости от конъюнктуры рынка (рыночных ставок), заемщик освобождается от необходимости рефинансирования. Некоторые схемы кредитования по плавающей ставке позволяют поменять ее на фиксированную в любой момент без дополнительных комиссий.

Еще одним преимуществом плавающей ставки является то, что при ее выборе заемщик может рассчитывать на более крупную сумму кредита по сравнению с другими вариантами. Но, тем не менее, и этой схеме кредитования присущи определенные риски. Так, процентные ставки очень изменчивы, и если в начале кредитования заемщик платит по минимальной ставке, то в какое-то время ему все равно придется платить по ставке максимальной. Значит, совокупный платеж будет примерно равен платежам с фиксированной ставкой, а иногда и превышать его.

Нельзя однозначно утверждать, что ипотечный кредит с плавающей процентной ставкой обойдется заемщику дешевле, чем кредит с фиксированной ставкой, так как присутствует прямая зависимость от

состояния рынка. Еще одним недостатком платежей с плавающими ставками является невозможность предугадать сумму платежа на следующий платежный период. Выбирая схему с плавающей процентной ставкой, надо уметь предвидеть тенденцию на рынке, что не всегда возможно в долгосрочном интервале в условиях российской экономики.

Субъектный состав ипотечного жилищного кредитования характеризуется достаточно большим количеством участников, которые тесно взаимосвязаны между собой в процессе осуществления кредитной сделки.

На рынке долгосрочного ипотечного жилищного кредитования действуют следующие основные участники:

1. заемщики – это физические лица, которые заключили договоры с банками или с юридическими лицами, и по условиям которых полученные денежные средства (кредит) будут использовать для приобретения жилья.

2. продавцы жилья – физические и юридические лица, продающие жилые помещения, которое принадлежит им лично или же жилье других физических лиц по их поручению.

3. Кредиторы – банки и другие юридические лица, которые предоставляют ипотечные кредиты для заемщиков.

4. Операторы вторичного рынка ипотечного кредитования – это специализированные организации, которые осуществляют рефинансирование кредиторов.

5. Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – государственные органы, которые осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Страховые компании – страховые компании, у которых имеется лицензия на осуществление определенного вида страхования.

7. Оценщики – юридические и физические лица, которые имеют право на осуществление профессиональной оценки жилых помещений.

8. Риэлтерские фирмы – юридические лица, которые подбирают варианты купли-продажи для заемщиков и продавцов жилья.

9. Инвесторы – юридические и физические лица, которые приобретают ценные бумаги, которые обеспечены ипотечными кредитами.

Также особую роль в создании системы ипотечного жилищного кредитования населения играет государство. Государство определяет концепцию развития системы ИЖК и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм для социальной защиты заемщиков, создает необходимые институты для организации рынка кредитования и участвует в управлении ими [31].

Таким образом, рынок ипотечного кредитования – один из самых значимых и ключевых инструментов, приводящих к повышению скорости оборота любых имущественных прав на объекты. Рынок ипотечного кредитования активно развивается в нашей стране, несмотря на все трудности, с которыми он сталкивается.

1.2 Основные этапы ипотечного жилищного кредитования

Оформление, заключение и обслуживание кредитной сделки – это довольно-таки длительный процесс, который требует очень тщательной проработки принимаемых решений.

Выделяют следующие этапы ипотечного кредитования:

1. предварительный этап – консультация клиента;
2. сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;
3. оценка вероятности погашения кредита;
4. принятие решения по кредиту (сумма, срок, процентная ставка, порядок погашения);
5. заключение кредитной сделки;
6. обслуживание кредитной сделки;
7. закрытие кредитной сделки [9].

На предварительном этапе сотрудник банка должен подробно проконсультировать потенциального заемщика. Клиент должен получить всю необходимую информацию об ипотечных программах данного банка, об основных условиях кредитования, необходимых документах, о своих правах и обязанностях при заключении кредитной сделки. После того как сотрудник разъясняет потенциальному заемщику основные условия кредитования, определяется максимально возможная сумма кредита, на которую клиент может рассчитывать в рамках выбранной программы. Если же клиент заинтересуется предложением банка, то далее заполняется заявка на получение кредита [37].

Заявление о предоставлении кредита включает в себя следующую информацию:

- информация о запрашиваемом ипотечном кредите: цель кредита, вид имущества, примерная стоимость имущества, сумма кредита, срок, размер и источник первоначального взноса;
- личная информация заемщика (поручителя): адрес, контактная информация, семейное положение;
- уровень образования;
- сведения о занятости (среднемесячный чистый доход, стаж, название организации, в которой работает заемщик);
- сведения об активах и обязательствах.

При оформлении заявления на ипотечный кредит определяется порядок получения ссуды и дальнейшего обслуживания кредита заемщиком, составляется график платежей, рассчитывается максимально возможная сумма кредита, на которую может рассчитывать заемщик, а также подтверждаются его доходы и обязательства.

На следующем этапе происходит сбор и проверка информации о клиенте и залоге, а также оценка вероятности погашения кредита.

На данном этапе работают андеррайтеры. Андеррайтинг – это процедура, которая заключается в оценке кредитором вероятности погашения

потенциальным заемщиком. Андеррайтеры проверяют трудоустройство заемщика, информацию о его доходах и расходах, также служба безопасности кредитного учреждения проверяет сведения о клиенте, оценивает собственность клиента, которую он предполагает продать для получения суммы первоначального взноса и т.д. [36].

Таким образом, андеррайтерами анализируется текущее финансовое положение заемщика, оценивается его возможность погашать кредит, вычисляются коэффициенты по ипотечному кредиту и оцениваются риски.

После этого андеррайтеры предоставляют рекомендации кредитному отделу. Сумма и срок кредитования рассчитываются экспертом после того, как определяется платежеспособность заемщика с учетом получаемого им дохода. А далее определяется процентная ставка по кредиту, которая зависит от сроков кредитования и действующих процентных ставок.

Затем андеррайтеры принимают либо положительное решение о выдаче кредита, либо отказывают в кредитовании. Отказ должен предоставляться в письменном виде и с указанием всех существующих причин, которые препятствуют кредитованию.

Если информация, предоставленная заемщиком, оказалась ложной, то ему будет отказано в предоставлении кредита. Если же банк вынес положительное решение, то потенциальному заемщику предоставляют список документов, необходимых для оформления ипотечного кредита.

Основные коэффициенты, которые рассчитываются на данном этапе:

1. отношение платежей по кредиту к доходу заемщика;
2. отношение жилищных расходов к совокупному доходу клиента;
3. отношение суммы кредита к стоимости недвижимости;
4. отношение суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества [35].

На следующем этапе происходит принятие решения по кредиту. На данном этапе происходит оценка объекта залога, подготавливается заключение специалиста по оценке вероятности погашения кредита, анализируются риски,

оформляется залог недвижимости, принимается решение о сумме кредита, сроке, процентной ставке и порядке погашения.

Далее составляется экспертное заключение, которое содержит всю необходимую информацию о заемщике и объекте залога, на основании которого принимается окончательное решение по кредиту.

Затем происходит рассмотрение кредитного проекта на кредитном комитете. Если принимается положительное решение по кредитованию клиента, то далее составляется схема оформления в залог приобретаемого жилья с последующим уведомлением заемщика [23].

На этапе заключения кредитной сделки оформляются и заключаются следующие договоры:

1. договор купли-продажи недвижимости, который заключается между заемщиком и продавцом недвижимости.
2. кредитный договор, где указываются сумма, срок кредитования, размер процентов за пользование кредитом и т.д.
3. договор ипотеки, где указываются предмет ипотеки, стоимость приобретаемого жилья, размер ипотечного кредита, размер уплачиваемых процентов по кредиту, срок исполнения обязательств и т.д.
4. договор страхования, который заключается в соответствии с условиями договора ипотеки.

Договоров страхования заключают столько, сколько существует объектов страхования. Страхование ипотечного кредита осуществляется с целью снижения риска для банка-кредитора [28].

Страховая компания перед заключением договора страхования изучает документы, предоставленные заемщиком, и оценивает степень надежности возврата кредита заемщиком. Если выдача ипотечного кредита осуществляется без достаточных гарантий и связана с определенными рисками, то страховщик имеет право установить более высокий тариф для заемщика или же вообще отказать в заключении договора страхования [26].

В конце данного этапа происходит перечисление денежных средств на счет заемщика.

Следующий этап – это обслуживание кредитной сделки, на котором происходит прием платежей, проверяется, соответствуют ли фактические выплаты, которые осуществляет заемщик, графику платежей, взимаются просроченные платежи, ведется отчетность по ипотечному кредиту и т.д.

Заключительным этапом организации процесса ИЖК является закрытие кредитной сделки. После полного погашения заемщиком задолженности по ипотечному кредиту, кредитный счет заемщика обнуляется и, таким образом, происходит закрытие кредитной сделки. Соответственно, ипотечный кредит полностью погашается, о чем делается соответствующая запись в Государственном реестре РФ [30].

Если же заемщик и залогодатель не выполняют условия кредитного договора, то кредитор обращает взыскание на заложенную недвижимость. Таким образом, предмет ипотеки реализуется. Полученные денежные средства идут на погашение долга кредиторам, осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. А оставшиеся средства получает заемщик.

Таким образом, мы проанализировали основные этапы ипотечного жилищного кредитования. Данные этапы обеспечивают структуру и последовательность процесса ипотечного жилищного кредитования, способствуя его прозрачности и эффективности.

1.3 Сравнительная характеристика зарубежного и российского рынка ипотечного кредитования

Практика получения ипотечных кредитов за рубежом весьма разнообразна. Так, в Германии, например, для получения ипотечных кредитов заемщику необходимо лишь предоставить в банк копии документов, подтверждающих право собственника на имущество, которое выступает

обеспечением кредита. Размер кредита зависит от стоимости объекта его обеспечения, то есть от стоимости имущества залогодателя. Такие кредиты предоставляются ипотечными банками и обычными сберегательными кассами на длительный срок, достигающий 30 лет.

Во Франции льготные кредиты называются льготные кредиты на вступление в право собственности" и используются для финансирования вступления в право собственности семей со скромными доходами. При этом соблюдаются нормы расценок, жилищных условий и максимальных платежных возможностей будущих жильцов. Такие кредиты выдаются под твердую или плавающую процентную ставку сроком на 20 лет.

В Италии льготные кредиты распространяются институтами земельного кредита и выдаются сроком не более чем на 25 лет. Их размер доходит до 100% расходов, связанных с приобретением жилья. Процентные ставки по таким кредитам снижаются в зависимости от средств, которыми располагает заемщик.

В Испании большое распространение получили "квалифицированные жилищные кредиты". Они выдаются органами государственного (официального) кредита и частными учреждениями на более выгодных по сравнению с рыночными условиях как в отношении процентных ставок, так и в отношении доли наличных средств и срока погашения кредита.

В настоящее время значительное число субъектов Российской Федерации, реализующих собственные ипотечные (псевдоипотечные) программы и накопившие определенный опыт в этой сфере. Первая программа ипотечного кредитования в России была разработана акционерным обществом «Корпорация Жилищная инициатива» совместно со Сбербанком России и Госстрахом России.

Эта программа предусматривает схемы ипотечного кредитования жилищного строительства. Выделяют две схемы (модели) ипотечного кредитования. Двухуровневая схема ("американская модель") опирается на вторичный рынок закладных. Суть этой модели заключается в следующем.

Банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму. Это обязательство заемщика обеспечено залогом приобретаемого жилья.

Банк продает кредит одному из агентств ипотечного кредитования, передавая при этом и обязательства по обеспечению. Агентства немедленно возмещают банку выплаченные заемщику средства и взамен просят переводить получаемые от него ежемесячные выплаты за вычетом прибыли (маржи) банка в агентство.

Величину ежемесячных выплат, то есть ставку, по которой агентство обязуется покупать ипотечные кредиты, устанавливает само агентство на основании требований инвесторов к доходности соответствующих финансовых инструментов.

Ипотечные агентства, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом недвижимости, а агентством как юридическим лицом.

Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем также выступают посредниками, передавая инвестору, купившему ценную бумагу, выплаты агентству от банка за вычетом своей маржи. Одноуровневая схема ("немецкая модель") представляет собой автономную сбалансированную модель ипотеки, базирующуюся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких "частных стройсберкасс" - *Vausparkasse*, французских *Livret Epargne Logement*, американских *Savings & Loans*. При этой модели вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры (например, в размере 50% ее стоимости) в течение длительного периода времени, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры. Строительная сберегательная касса, являясь замкнутой финансовой структурой, начинает свою деятельность с формирования уставного капитала

и имеет на его основе свой собственный источник средств (включая квартирный фонд) для выдачи кредитов.

В условиях создания структуры ипотечного жилищного кредитования является важным изучение его развития за рубежом. Для того чтобы создать соответствующую систему ИЖК необходимо использовать накопленный зарубежными банками опыт предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. Сравнительный анализ различных моделей ипотечного жилищного кредитования, которые функционируют за рубежом, позволит выявить наиболее подходящие для нашей страны подходы к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная);
- усечено-открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (двухуровневая) [27].

В таблице 3 приведем основные характеристики моделей ипотечного жилищного кредитования.

Модель сбалансированной автономии (контрактно-сберегательная) функционирует по ссудно-сберегательному принципу, то есть кредитные ресурсы целенаправленно формируются за счет привлечения сбережений будущих заемщиков по принципу кассы взаимопомощи. Субъектами кредитования в данном случае являются ипотечные банки и специализированные сберегательные банки – сберкассы и стройсберкассы.

В рамках этой модели заемщик имеет право получить льготный кредит, который частично субсидирует государство, только в том случае, если ранее он направлял в систему свои временно свободные денежные средства. Таким образом, кредитование происходит только после того, как определенная часть денежных средств заемщика накапливается на его счете в стройсберкассе или ипотечном банке [17].

Таблица 3 – Характеристика моделей ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах.

	Контрактно-сберегательная	Усечено-открытая	Расширенно-открытая
Страны, где применяется	Германия, Франция, Австрия, Чехия, Испания и т.д..	Великобритания, Франция, Израиль, Дания и т.д.	США, Канада, Великобритания, Швеция и т.д.
Основная характеристика	Граждане образуют кооперативы и на протяжении ряда лет делают взносы. Кредитование происходит только после того, как определенная часть денежных средств заемщика накапливается на его счету в стройсберкассе или ипотечном банке.	Кредитная организация выдает ипотечные кредиты населению, а далее самостоятельно их рефинансирует.	Банк-кредитор выдает ипотечный кредит заемщику под залог недвижимости, за это заемщик обязуется в течение определенного срока ежемесячно оплачивать фиксированную сумму. Далее кредитор продает займ одному из агентств ипотечного кредитования, которое в свою очередь возмещает банку выплаченные заемщику средства.

Накопление денежных средств происходит при помощи использования различных жилищных накопительных программ. Государство при этом оказывает поддержку для развития рынка ипотечного кредитования: вводит систему налоговых льгот для банков и граждан, которые являются субъектами ипотечного процесса, а также строительных компаний, которые занимаются жилищным строительством, и банков, его кредитующих.

Модель сбалансированной автономии ипотечного жилищного кредитования была сформирована в Германии, затем получила развитие во

Франции. За последние 30 лет она также развита в таких странах как Австрия, Чехия, Испания, Тунис, Марокко и т.д.

Развитие контрактно-сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования, как уже было сказано выше, возможно по двум направлениям: функционирование системы специализированных строительно-сберегательных, финансово-кредитных организаций, деятельность которых находится под контролем государства, или же функционирование системы специальных сберегательных счетов в коммерческих банках. Например, Германия и Чехия пошли по первому пути. В Германии исторически сформировалась и функционирует система строительных сберегательных касс, которая охватывает всю страну. Получить кредит можно после накопления около 50% стоимости дома или квартиры под низкий процент – около 5%, а накапливаются же средства по ставке на уровне 3%. Строительно-сберегательные кассы в Германии имеют право использовать привлеченные средства только в рамках уставной деятельности: на предоставление кредитов и на финансирование строительства жилья, которое будет приобретаться заемщиками. Помимо контроля государство оказывает финансовую поддержку будущим ипотечным заемщикам: ежегодно на вклады начисляется бюджетная премия. В Чехии около половины населения обращается в строительно-сберегательные кассы в целях решения жилищного вопроса. Граждане должны накопить 40% от стоимости жилья, при этом на сумму вклада начисляются 2%, затем вкладчик получает кредит под 3 - 5% годовых.

При одноуровневой модели (усечено-открытой) банк, выдавший ипотечный жилищный кредит, самостоятельно выпускает ценные бумаги, которые обеспечиваются выданными ипотечными жилищными кредитами, а также недвижимостью, которая заложена заёмщиком.

При усечено-открытой модели, банк, предоставляя долгосрочные кредиты населению, использует свой собственный капитал и привлекает ресурсы из различных источников. Поэтому каждый ипотечный банк

самостоятельно определяет параметры выдаваемых им кредитов, а ставка зависит от текущей экономической ситуации.

Данная модель распространена в таких странах как Англия, Франция, Дания, Израиль и в ряде других стран Европы, а также в Австралии, Южной Америке, Болгарии, Польше и др.

Таким образом, можно выделить достоинства и недостатки данной модели. Среди достоинств модели можно отметить то, что в данном случае нет необходимости создания специализированных ипотечных банков и вторичного рынка.

Недостатком усечено-открытой модели является то, что процентные ставки по ипотечным кредитам зависят от ситуации на финансовом рынке страны. Также к слабым сторонам модели можно отнести то, что количество привлекаемых кредитных ресурсов ограничено и отсутствуют жесткие стандарты кредитования.

Следующая модель ипотечного жилищного кредитования – это расширенно-открытая модель («американская модель ипотеки»), которая предполагает использование двухуровневой модели рынка.

Суть данной модели ипотеки заключается в том, что покупатель приобретает жилье и при этом оплачивает своими собственными средствами лишь некоторую часть его стоимости. Остальную сумму за него погашает ипотечный банк, которому заемщик в течение последующих 15-30 лет должен вернуть заемные средства. А банк переуступает данный кредит специализированному ипотечному агентству. Агентство, в свою очередь, возмещает кредитной организации выданные заемщику деньги и выпускает ценные бумаги, выплатами по которым становятся платежи заемщиков. Ценные бумаги агентство реализует на фондовом рынке [16]

Данная модель ипотечного жилищного кредитования достигла наибольшего масштаба и совершенства в своем развитии в США, где ее представляют такие специализированные агентства, как «Freddie Mac»,

«Ginnie Mae», которые осуществляют финансирование кредитов из государственных ресурсов [23].

Таким образом, система долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в России должна опираться на имеющийся международный опыт развития ипотечного кредитования, быть адаптирована к российской законодательной базе, учитывать макроэкономические условия, ограниченную платежеспособность населения, высокую инфляцию. Основными условиями реализации классических моделей ипотечного кредитования является стабильность экономики, надежность и эффективность финансово-кредитной системы, наличие развитого рынка ценных бумаг, высокая платежеспособность населения и активное участие государства как гаранта устойчивости всей системы отношений при ипотечных операциях.

В отличие от российских, западноевропейские банки не требуют от будущего заемщика огромный перечень документов, такого как в России. Главным фактором является подтверждение данных о наличии официального дохода. Некоторые банки требуют дополнительно предоставить информацию, которая свидетельствует о благонадежности кредитуемого лица – документ, подтверждающий наличие недвижимости, договор вкладов в банках или других материальных активов, а также это может быть успешное погашение им ранее взятого кредита в любом другом банке.

Ставки по ипотечному кредиту в рассматриваемых странах значительно отличаются от уровня ставок в России. Так, например в Турции наблюдается ставка 15% годовых, что лишь незначительно превышает аналогичный показатель в России. В то же время, в Германии, Испании, Франции и Англии зафиксированы ставки на уровне 2%, 3%, 2% и 5% годовых соответственно, что существенно ниже российских значений. Это различие в ставках обусловлено рядом экономических и политических факторов, включая макроэкономическую стабильность, уровень инфляции, и политику центральных банков данных стран. Данное наблюдение подчеркивает необходимость дальнейшего анализа механизмов формирования ипотечных

ставок и разработки мер, направленных на снижение ставок по ипотечному кредитованию в России для повышения доступности жилья стимулировании экономического роста.

Рассмотрим динамику средней ипотечной ставки в зарубежных странах на рисунке 1.

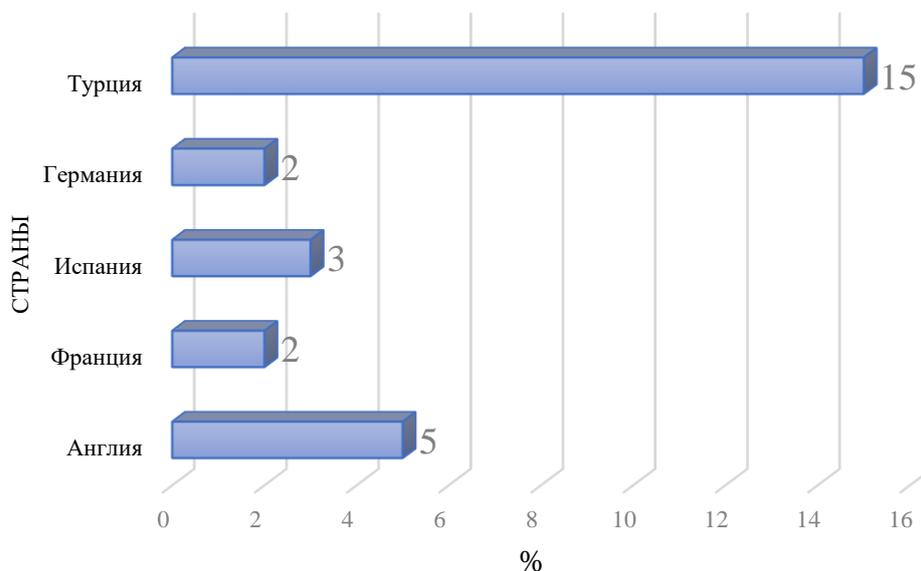


Рисунок 1 – Средняя ставка ипотечного кредита в зарубежных странах, %

В то же время, в Германии, Испании, Франции и Англии зафиксированы ставки на уровне 2%, 3%, 2% и 5% годовых соответственно, что существенно ниже российских значений. Это различие в ставках обусловлено рядом экономических и политических факторов, включая макроэкономическую стабильность, уровень инфляции, и политику центральных банков данных стран. Данное наблюдение подчеркивает необходимость дальнейшего анализа механизмов формирования ипотечных ставок и разработки мер, направленных на снижение ставок по ипотечному кредитованию в России для повышения доступности жилья стимулировании экономического роста.

На таблице 4 представлены условия предоставления ипотечных кредитов в различных странах.

Таблица 4 – Условия ипотечного кредитования в зарубежных странах

Ипотека зарубежных	Объект, приобретаемый в ипотеку	Первоначальный взнос, %	Сумма ипотечного кредита, евро	Срок погашения, лет	Ставка ипотечного кредита, %
Ипотека в Англии	Готовое жилье, строящиеся объекты.	От 5 до 20	300000	5-35	От 1,5 до 5
Ипотека во Франции	Готовое жилье	30	200000	7-25	От 1 до 2
Ипотека в Испании	Готовое жилье	40	150000	5-30	От 2 до 3
Ипотека в Германии	Готовое жилье	От 10 до 30	300000	30	2
Ипотека в Турции	Готовое жилье	От 40 до 60	25 000	15	15

Представленные данные позволяют сделать вывод о значительном разнообразии условий ипотечного кредитования в различных странах. Например, в Англии ипотека доступна как на готовое жилье, так и на строящиеся объекты, с первоначальным взносом от 5% до 20% и возможностью получения кредита до 300000 фунтов стерлингов. Срок погашения варьируется от 5 до 35 лет, а ставка ипотечного кредита колеблется от 1,5 до 5%.

Во Франции условия ипотечного кредитования предусматривают более высокий первоначальный взнос в размере 30%, с суммой кредита до 100000 евро и сроком погашения от 7 до 25 лет. Ставки здесь находятся в диапазоне от 1% до 2%, что является одним из самых низких показателей среди рассматриваемых стран.

Ипотека в Испании характеризуется еще более высоким первоначальным взносом – 40%, с суммой кредита 300000 евро и сроком погашения от 5 до 30 лет. Ставки варьируются от 2% до 3%.

В Германии условия ипотечного кредитования предполагают первоначальный взнос от 10% до 30%, с возможностью получения кредита до 1000000 фунтов стерлингов и сроком погашения в 30 лет при ставке 2%.

Наконец, в Турции условия ипотечного кредитования являются наиболее строгими среди рассматриваемых стран, с первоначальным взносом от 40% до 60% и суммой кредита 25000 евро. Срок погашения кредита составляет 15 лет при ставке 15%.

Далее мы рассмотрим условия ипотечного кредитования в России в различных банках (таблица 5).

Таблица 5 – Условия ипотечного кредитования в России.

Ипотека в России	Объект, приобретаемый в ипотеку	Первоначальный взнос, %	Сумма ипотечного кредита, млн.руб	Срок погашения, лет	Ставка ипотечного кредита, %
Сбербанк	Готовое жилье, строящийся объект	От 10,1	До 1000000	До 30	18,6-22,5
Альфа-Банк	Готовое жилье, строящийся объект	От 20,1	До 700000	До 15	17,95 – 20,69
ВТБ	Готовое жилье, строящийся объект	От 15,1	До 600000	До 30	17,17 – 24,8

Как мы можем видеть на таблицах, в России самые высокие ставки по ипотечному кредитованию.

В России ставки по ипотечным кредитам являются одними из самых высоких в мире из-за ряда факторов.

Во-первых, банки в России сталкиваются с высокими затратами на привлечение и обслуживание клиентов, что влияет на уровень процентных ставок.

Во-вторых, в стране наблюдается высокая инфляция, что также влияет на ставки по кредитам. Банки вынуждены устанавливать более высокие процентные ставки, чтобы защитить свой капитал от инфляционных рисков.

Также стоит отметить, что субсидирование ипотечного кредитования в России находится на низком уровне, что делает ипотечные кредиты менее доступными для многих граждан. В результате спрос на ипотечные кредиты остается высоким, что также способствует увеличению процентных ставок.

Наконец, банковская система в России также имеет свои особенности, которые могут повлиять на уровень ставок по ипотечным кредитам. Например, банки сталкиваются с высокими рисками кредитования из-за нестабильной экономической ситуации в стране и отсутствия эффективной системы кредитного скоринга.

Исходя из этого мы можем сделать вывод том, что в России предлагают кредиты с высокими процентными ставками, что делает их недоступными для многих потенциальных заемщиков.

Ипотечное жилищное кредитование представляет собой финансовый инструмент, целью которого является предоставление возможности гражданам, неумеющим достаточных собственных средств или накоплений для приобретения недвижимости, осуществить покупку жилой собственности за счет привлечения кредитных ресурсов. Данный механизм способствует улучшению жилищных условий населения и стимулированию развития рынка недвижимости, а также обеспечивает доступность жилья для широких слоев населения.

В первой главе диссертационного исследования автор проводит комплексный анализ теоретических аспектов ипотечного жилищного кредитования, систематизируя существующие научные подходы и концептуальные рамки. Исследуются разнообразные определения ключевых понятий, таких как «ипотечный жилищный кредит», «ипотечное жилищное кредитование» и «ипотека», предложенные в научной литературе. Автор подчеркивает социальную значимость ипотечного жилищного кредитования как инструмента, позволяющего гражданам без достаточного объема личных финансовых ресурсов приобрести жилье, используя кредитные средства.

Далее, в работе рассматриваются основные формы и участники процесса ипотечного кредитования, а также ключевые этапы его организации, включая предварительную консультацию, сбор и анализ информации о клиенте и залоговом имуществе, оценку кредитоспособности, принятие решений по кредиту, а также последующее обслуживание и закрытие кредитной сделки.

Важной частью исследования является анализ международного опыта ипотечного кредитования, в результате которого автор выделяет расширенно-открытую модель как наиболее адаптированную к условиям российского рынка. Это двухуровневая система, предполагающая участие как государственных, так и частных финансовых структур, способствует повышению доступности жилья. Кроме того, автор затрагивает проблематику различий в условиях ипотечного кредитования между Россией и зарубежными странами, акцентируя внимание на высоких процентных ставках в России, что является значимым барьером для развития отечественного ипотечного рынка.

2 Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования

2.1 Оценка текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

В настоящее время рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации можно охарактеризовать как активно развивающийся. В последнее годы наблюдается рост объемов выдачи ипотечных кредитов, что свидетельствует о повышенном спросе на жилье и доступности ипотечного кредитования.

Также стоит отметить, что в последние годы наблюдается увеличение предложения на рынке ипотечного кредитования со стороны банков и других финансовых организаций. Это создает условия для конкуренции и снижения процентных ставок по ипотечным кредитам, что является положительным фактором для заемщиков. Однако стоит отметить, что в условиях экономической нестабильности и повышения ставок по кредитам в целом, возможно снижение спроса на ипотечное кредитование в будущем. Необходимо также учитывать риски, связанные с возможным увеличением доли просроченных кредитов на рынке ипотечного жилищного кредитования.

Прежде чем осуществить детальный анализ текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, целесообразно представить количественные данные, отражающие динамику развития данного сегмента кредитования. В таблице 6 приведены ключевые показатели, характеризующие объемы и условия предоставления ипотечных жилищных кредитов за период с 2019 по 2023 годы.

Были подобраны показатели, влияющие на рынок ипотечного кредитования, по этим показателям был проведен анализ.

Таблица 6 - Основные показатели ипотечного жилищного кредитования.

Показатели	2019	2020	2021	2022	2023
Количество выданных ИЖК, шт.	156603	211564	192410	176247	196868
Объем выданных ИЖК, млн.руб.	369629	560284	641337	696876	785457
Средневзвешенная процентная ставка, %	9,05	7,36	7,81	6,65	7,91
Средневзвешенный срок кредитования, мес.	215,1	225,1	257,1	289,4	302,3
Задолженность, млрд. руб	7502788	9134783	11441782	13522514	17720944
Средние цены на рынке жилья, руб	64059,49	79003,43	98909	122343	140370,82
Доходы населения	35 233	35 934	39 934	47 386	53 139
Средний размер частного домохоз, чел	-	-	-	-	-
Численность населения	147899994	147707517	147217903	146713743	146299107

В данной таблице были представлены показатели, влияющие на рынок ипотечного кредитования, их тенденция изменения за последние 5 лет. Для наглядности рассмотрим динамику каждого приведенного показателя.

На рисунке 2 рассмотрим динамику количества выданных ипотечных жилищных кредитов за 2019-2023гг.

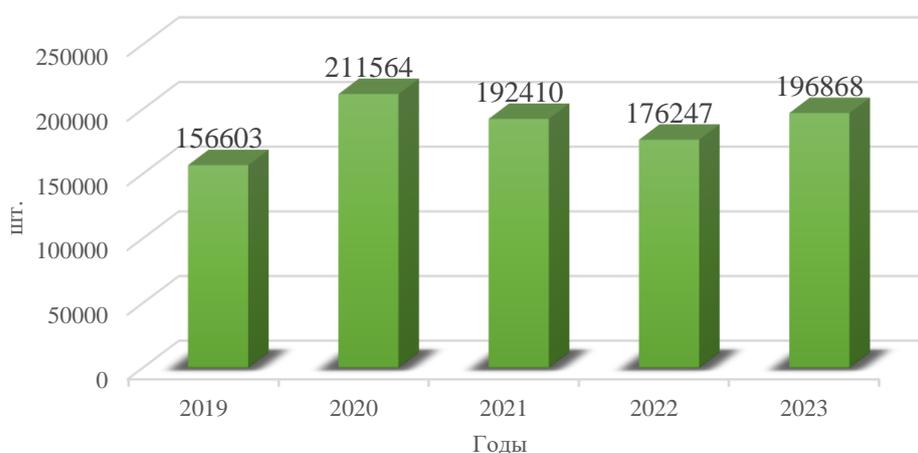


Рисунок 2 – Динамика количества выданных ИЖК за 2019-2023 гг., шт.

Как мы можем увидеть на рисунке 2 количество выданных ипотечных жилищных кредитований была нестабильной, с 2019 года был резкий скачок в сторону увеличения количества кредитований, а с 2020 года 2 года подряд числа уменьшались, это можно объяснить тем, что в 2020 году началась пандемия COVID-19, которая длилась довольно продолжительное время и сказалась на многих сферах жизни. Но несмотря на это в 2023 году мы видим опять резкий скачок количества выданных ипотечных кредитований.

Далее рассмотрим динамику объема ипотечных жилищных кредитов, выданных за 2019-2023 гг.

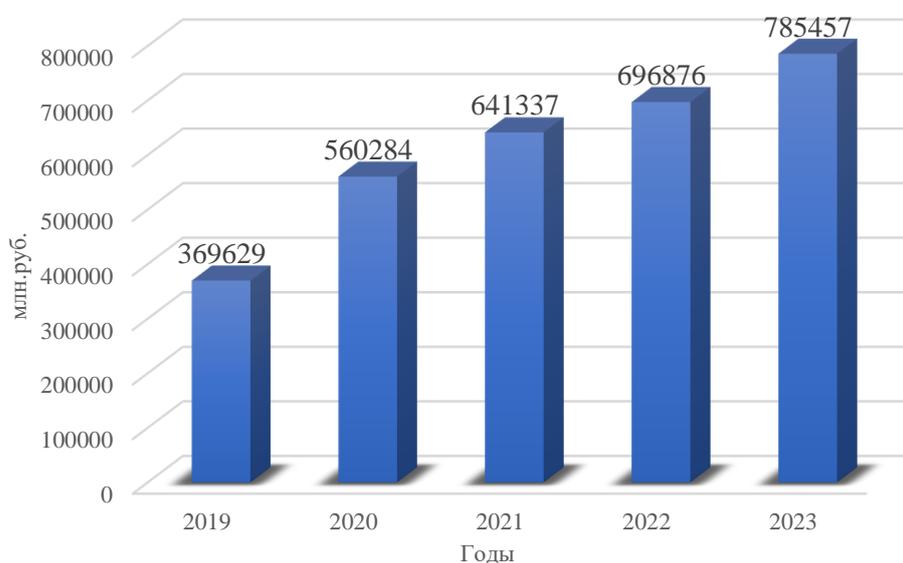


Рисунок 3 – Динамика объема выданных ИЖК за 2019-2023 гг., млн.руб.

На основе представленных данных можно определить тенденцию к увеличению объема выданных ипотечных кредитов в период с 2019 по 2023 годы. Для глубокого понимания этой динамики необходимо всесторонне рассмотреть факторы, способствующие такому росту, и общую картину состояния рынка ипотечного кредитования в указанные временные промежутки.

В 2019 году наблюдалось снижение активности на рынке ипотечного кредитования по сравнению с рекордными показателями 2018 года: банковские учреждения выдали около 1,3 миллиона ипотечных кредитов на сумму 2,8 триллиона рублей, что на 14% меньше по количеству и на 5% меньше по сумме кредитования в сравнении с предыдущим годом.

Тем не менее, в 2020 году, несмотря на пандемические вызовы и введенные ограничительные меры, рынок ипотечного кредитования продемонстрировал значительный рост, установив новый рекорд: кредитные организации предоставили 1,7 миллиона ипотечных ссуд на общую сумму 4,3 триллиона рублей. Это превышает результаты 2019 года на 35% по количеству выданных кредитов и на 51% по их общей сумме.

Основными драйверами роста ипотечного кредитования в 2020 году стали:

Снижение процентных ставок по ипотечным программам коммерческих банков в рамках общего смягчения денежно-кредитной политики.

Введение в апреле 2020 года антикризисной государственной программы льготного кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5% годовых.

Увеличение склонности населения инвестировать в недвижимость как в надежный инструмент сбережения в условиях снижения доходности банковских вкладов и общей экономической нестабильности, вызванной пандемией COVID-19 и девальвацией рубля.

Данные факторы оказали значительное влияние на рынок ипотечного кредитования, что и привело к отмеченному росту объемов выдачи ИЖК. В последующих разделах диссертации будет проведен более детализированный анализ этих причин и их влияния на состояние рынка ипотечного кредитования.

В 2020 году рынок ипотечного кредитования продемонстрировал значительные изменения, отраженные в рекордных объемах выдачи кредитов, что привело к ускорению темпов прироста ипотечного портфеля. Так, темп

прироста ипотечного портфеля достиг 21%, что существенно превышает показатель предыдущего года 17%. Это ускорение было стимулировано рядом факторов, включая низкие процентные ставки и государственную поддержку, что позволило ипотеке вернуть себе лидирующие позиции по темпам роста, утраченные в предшествующем году.

С другой стороны, рост необеспеченного потребительского кредитования замедлился в связи с ужесточением требований кредиторов к потенциальным заемщикам и переориентацией банков на залоговое кредитование. Эти изменения были обусловлены пандемическими ограничениями и неопределённостью в динамике доходов населения.

Таким образом, в 2020 году рынок ипотечного кредитования стал ключевым сегментом банковской деятельности, демонстрируя высокие темпы роста и привлекая внимание как заемщиков, так и кредиторов, в то время как другие сегменты кредитования столкнулись с рядом препятствий, замедливших их развитие.

В соответствии с предварительными оценками аналитических агентств «Дом.рф» и Frank RG, рынок ипотечного кредитования в 2021 году продемонстрировал устойчивый рост по сравнению с 2020 годом. Количественные показатели выросли на 7%, в то время как денежные показатели увеличились на 28%. Это свидетельствует о продолжающемся расширении рынка ипотечных кредитов, а также об увеличении средней суммы выдаваемых кредитов.

Аналитики также отметили, что в декабре 2021 года банки выдали приблизительно 194 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму на 647 млрд. рублей. Эти данные подчеркивают значительный объем кредитования в конце года, что может быть связано с сезонными факторами и активизацией потребительской активности.

В 2022 году рынок ипотечного кредитования в России показал снижение по сравнению с рекордными показателями 2021 года. Банки выдали 1,3 млн ипотечных кредитов, на 30% меньше, чем в предыдущем году, на общую

сумму 4,8 трлн рублей, сокращение составило 16%. Тем не менее по количеству выданных ипотечных кредитов 2022 год соответствует уровню докризисного 2019 года, а по объему финансирования превышает его на 64%.

в 2023 году продолжается умеренный рост ипотечного кредитования на уровне 2-4%. Значительную долю выдач, около 44%, обеспечит льготная ипотечная программа. Отмечается, что без продления данной программы рынок мог бы сократиться примерно на 35%. Эти данные подчеркивают важность государственных стимулов для поддержания активности на рынке ипотечного кредитования в условиях экономической стабильности и изменений в денежно-кредитной политике.

Вопреки проблемам, возникшим в прошлом году, включая значительно увеличение процентных ставок, ужесточение критериев банковского андеррайтинга и снижение потребительского спроса, ипотечный сегмент продолжает оставаться одним из наиболее динамично развивающимся в банковском портфеле. Так, в 2022 году ипотека составила около 86% прироста общего розничного кредитного портфеля, что значительно превышает показатель в 50%, зафиксированный в 2021 году.

Несмотря на это, объемы выдачи новых ипотечных кредитов в 2022 году снизился на 15% по сравнению с рекордными показателями 2021 года. Сокращение рынка могло быть ещё более ощутимым, если бы не поддержка со стороны увеличения стоимости жилья. В частности, количество выданных ипотечных кредитов уменьшилось на 30%, что соответствует уровню 2019 года. Эти данные свидетельствуют о значительном влиянии цен на недвижимость на ипотечное кредитование, а также о важности мониторинга рыночных условий для прогнозирования тенденций в данном сегменте.

В 2023 году наблюдается рост объема ипотечных выдач в России на 2-4%, достигая предполагаемого объема в 4,9-5 трлн рублей. Это явление коррелирует с динамикой цен на квартиры, которые в 2022 году выросли на 23%, значительно опережая темпы роста реальных располагаемых доходов населения, показавшие снижение на 1% по сравнению с ростом на 3,2% в 2021

году. Такое расхождение оказывает давление на количество потенциально платежеспособных заемщиков.

Параллельно, усиление сберегательной активности населения привело к перераспределению части спроса на недвижимость в сторону депозитных продуктов, что также сказалось на поддержке рынка ипотеки в прошлом году. Несмотря на это, льготная ипотечная программа, продленная до 1 июля 2024 года, продолжает оказывать значительное влияние на рынок, обеспечивая предположительно 44% всех ипотечных выдач в текущем году. Однако следует отметить, что продление данной программы не приведет к значительному росту выдач, а скорее предотвратит их падение.

Аналитическое агентство «Эксперт РА» предполагает, что в случае отмены льготной программы объем ипотечных выдач мог бы сократиться до 3,2 трлн рублей, что на 35% ниже прогнозируемого уровня. Это связано с тем, что часть спроса на новое жилье могла бы быть удовлетворена за счет предложений на вторичном рынке. Кроме того, сокращение продаж новостроек могло бы негативно сказаться на доходах застройщиков и, как следствие, на будущих строительных проектах, что в свою очередь расширяет предложение жилья и способствует снижению ценового давления на конечных потребителей.

Представим детальный анализ динамики ставок по рублевым ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) за период с 2019 по 2023 год. На рисунке 4 будет продемонстрирована траектория изменения ставок, отражающая как общие тенденции на рынке ипотеки, так и влияние макроэкономических факторов и регуляторных мер на ипотечное кредитование.

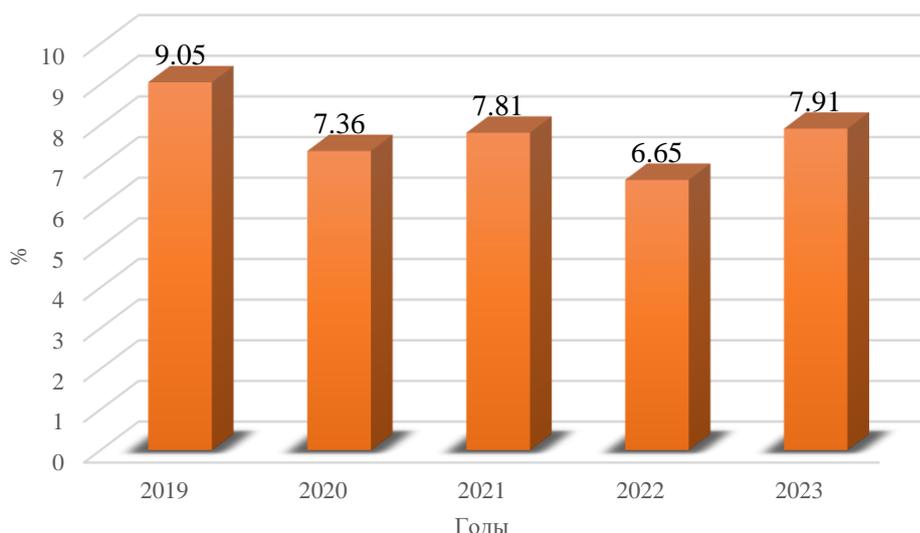


Рисунок 4 – Динамика средневзвешенных процентных ставок по выданным ИЖК за 2019-2023 гг., %

Начиная с 2019 года средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам начало постепенно снижаться, с начала 2019 года ставка уменьшилась с 10,5% до 9,05%.

В 2020 году в связи с пандемией COVID - 19 и экономическими мерами поддержки, в том числе программой субсидированной ипотеки, ставки снизились до уровня 7,36%

Средневзвешенная ставка по ипотечному жилищному кредитованию в 2021 году продолжала оставаться на сравнительно низком уровне благодаря продолжению программ государственной поддержки. Уровень ставок по рублёвым ИЖК составили 7,81% в среднем за год.

В 2022 году с начала военной операции в Украине и последующих экономических санкций, а также значительного повышения ключевой ставки ЦБ уровень ипотечных ставок сильно колебался между 7-9 %, но в конце года ставка достигла уровня 6,65%. И эта ставка была самой низкой за последние 5 лет, дальше она начала только подниматься.

В течение 2023 года ставки колебались, но в целом оставались выше показателей прошлых 3 - 4 лет.

Таким образом, за период с 2019 по 2023 годы ставки по ипотечным жилищным кредитам в России прошли путь от снижения до значительного роста в связи с изменениями в экономической и геополитической обстановке.

В рамках настоящего исследования мы уделяем особое внимание изучению тенденций сроков предоставления ипотечных жилищных кредитов (ИЖК). На рисунке 4 наглядно представлена динамика средневзвешенных сроков по выданным ИЖК за период с 2019 по 2023 годы.

Данные, отображаемые на рисунке, позволяют наблюдать за изменениями в среднесрочной перспективе ипотечного кредитования, что является ключевым показателем для оценки устойчивости и доступности жилищного финансирования в различных экономических условиях. Анализ этих данных помогает выявить потенциальные риски и возможности для заёмщиков и кредиторов, а также оценить влияние регуляторных изменений и экономических циклов на рынок ипотечного кредитования.

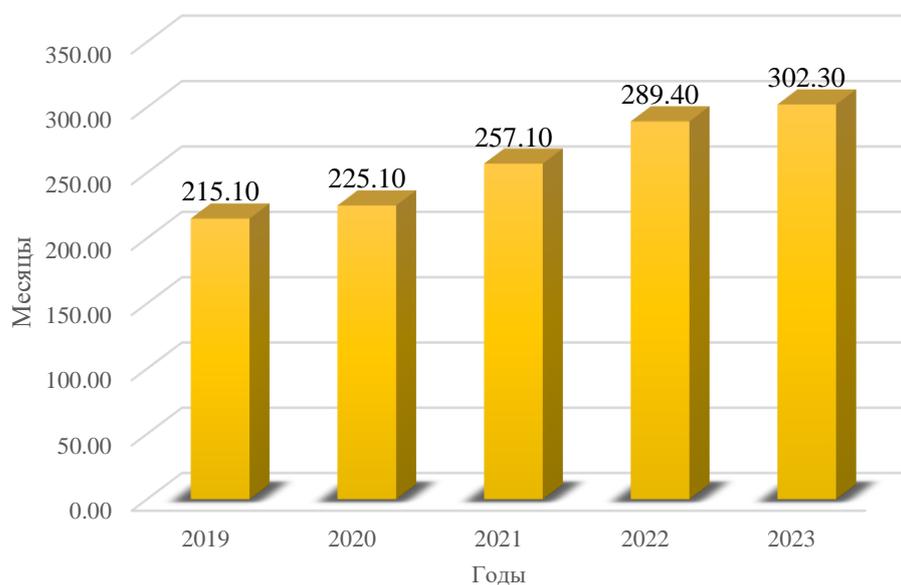


Рисунок 5 – Динамика средневзвешенных сроков по выданным ИЖК за 2019-2023 гг., мес.

За последние 5 лет динамика средневзвешенных сроков по ипотечным кредитам только увеличивалась, что оказывала положительное влияние на количество выдаваемых ипотечных кредитов. С 2019 года срок по ИЖК увеличился с 215,10 до 302,30 месяцев, что выросло на 87,2 месяцев. Увеличение срока кредита может снизить ежемесячные платежи для заемщиков, делая ипотеку более доступной для широкого круга людей. Это может привести к увеличению количества выдаваемых кредитов, так как больше число граждан сможет себе позволить взять ипотечное кредитование.

Также увеличение может иметь отрицательное влияние, увеличение срока ипотечного кредитования означает, что заемщики будут платить проценты в течение более длительного времени, что увеличит сумму переплаты. Некоторые потенциальные заемщики могут отказаться от кредита, осознав высокую стоимость в долгосрочной перспективе.

Дальше разберем динамику задолженности по ипотечным кредитам за 2019-2023 года.

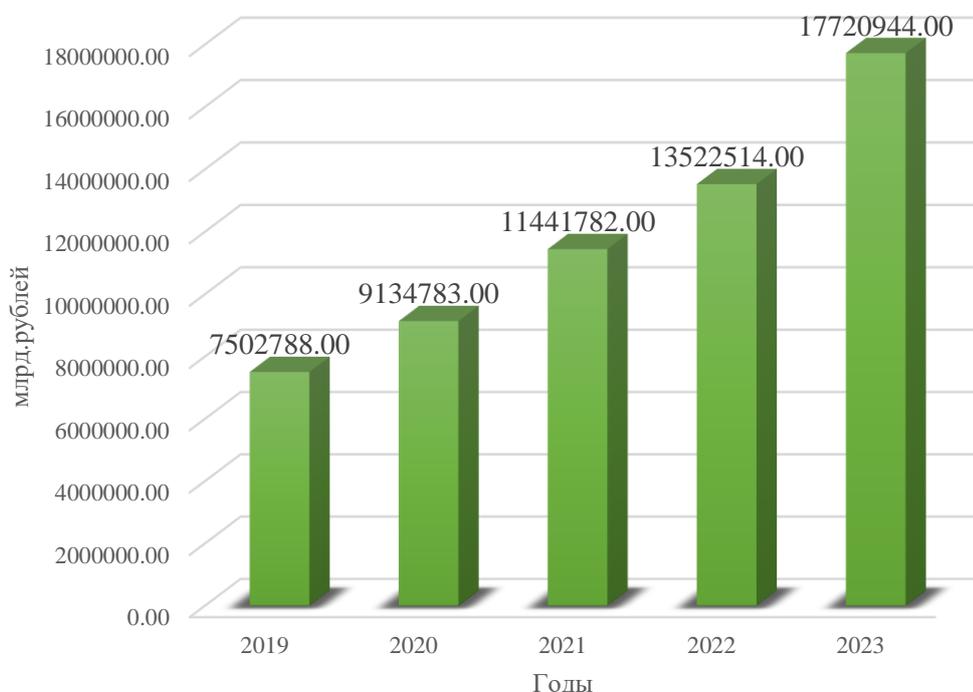


Рисунок 6 – Динамика задолженностей по выданным ИЖК за 2019-2023 гг.

Начиная с 2019 года задолженность по ипотечным жилищным кредитам продолжала расти, при этом объемы новых выдачи также увеличивалась. Это было обусловлено устойчивым спросом на жилье и относительно низкими процентными ставками, в 2019 году она составила 7502788 млрд. рублей.

В 2020 году в условиях пандемии COVID-19, несмотря на экономическую неопределенность, ЦБ РФ снизил ключевую ставку, что сделало ипотечные кредиты более доступными. Правительство также ввело программы поддержки, такие как льготная ипотека под 6,5%, что способствовало росту ипотечного кредитования, и соответственно вместе с увеличением количества, задолженность по кредитам увеличивалась.

В 2021 году рост задолженности продолжился, во многом благодаря продлению льготных программ ипотечного кредитования. Однако в конце года начали наблюдаться первые признаки перегрева ипотечного рынка.

Центральный банк в 2022 году начал поднимать ключевую ставку в ответ на инфляционные риски, что привело к удорожанию ипотечных кредитов. Это замедлило темпы роста задолженности, но спрос на жилье оставался высоким.

Как и в предыдущих годах в 2023 году данные показывают, что задолженность по ипотечным кредитам продолжает расти, но более быстрыми темпами по сравнению с предыдущими годами. Влияние на рынок оказывает как повышение процентных ставок, так и изменения в экономической ситуации и программах государственной поддержки.

Как и во многих приведенных показателях за последние прошедшие 5 лет тенденция изменения цен на рынке жилья только увеличивается.

Начиная с 2019 года цены на жилье в России постепенно росли. Это было связано с увеличением спроса на недвижимость, улучшением экономической ситуации и снижением процентных ставок по ипотечным кредитам.

Еще один показатель, который мы рассмотрим это средние цены на рынке жилья.

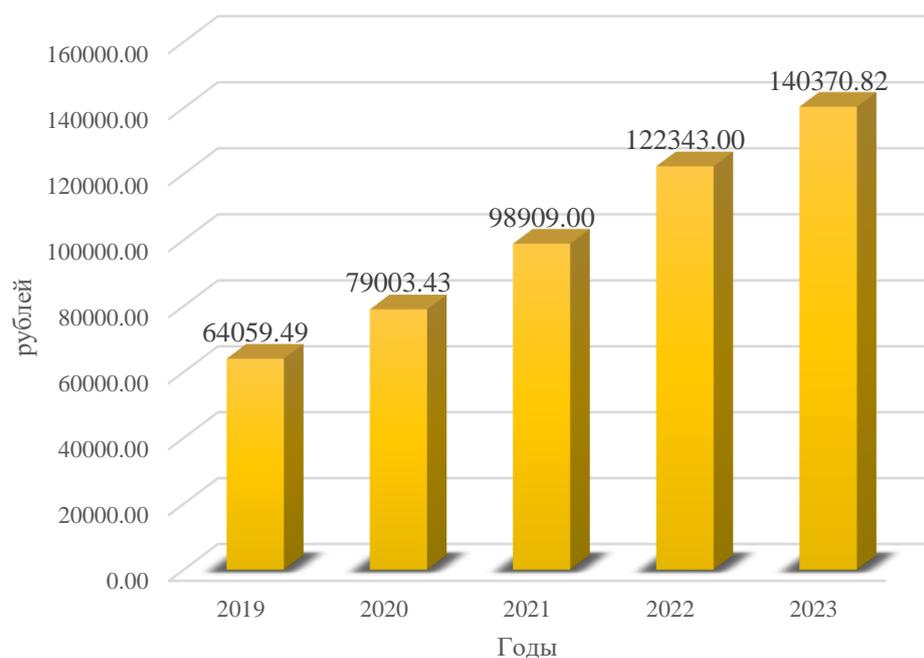


Рисунок 7 – Динамика цен на рынке жилья за 2019-2023 гг.

В 2020 года пандемия COVID-19 оказала заметное влияние на рынок недвижимости. В начале года спрос снизился, но уже к лету началось восстановление. Государственные программы поддержки, такие как льготная ипотека, способствовали росту цен на жилье.

Цены продолжили расти и в 2021 году, и этот рост был особенно заметен в крупных городах, таких как Москва и Санкт-Петербург. Льготная ипотека оставалась основным драйвером роста цен. Многие люди спешили воспользоваться выгодными условиями для приобретения жилья.

В 2022 году рост цен замедлился, но не остановился. Спрос на жилье оставался высоким, хотя и появились первые признаки насыщения рынка. У льготные ипотечных программы постепенно заканчивались сроки без продления, что также повлияло на динамику цен.

В 2023 году рынок жилья начал стабилизироваться. Рост цен замедлился, а в некоторых регионах даже наблюдалось небольшое снижение. Это связано

с общими экономическим замедлением и постепенным снижением спроса на жилье.

Таким образом с 2019 по 2023 годы рынок жилья в России прошел через период значительного роста цен, вызванного высоким спросом и поддержкой со стороны государства. Цены выросли на 76 311,33 рублей за 1 кв метр общем площади, т.е. на 54,36 %, что свидетельствует о быстром темпе роста цен на жилье.

Далее разберем как изменялись денежные доходы населения на эти 5 лет.

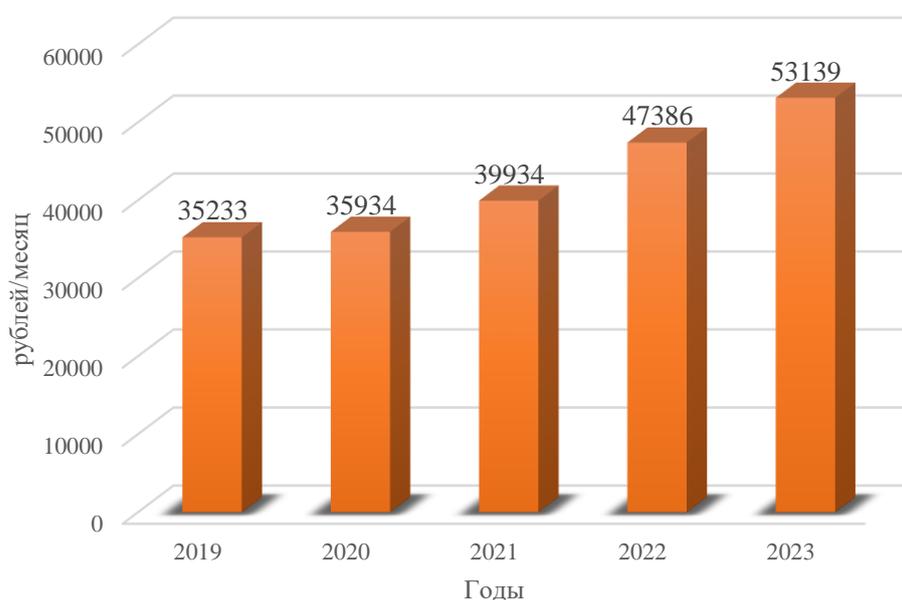


Рисунок 8 – Динамика среднедушевых денежных доходов населения за 2019-2023 гг.

С 2019 года мы можем наблюдать увеличение денежных доходов населения, но по сравнению с другими показателям доходы увеличивались незначительно. В 2020 году в связи с пандемией COVID-19 разница с предыдущим годом составила только 701 рублей в месяц, в то время как цены на жилье росли с большой скоростью.

Постепенно в 2021 года экономика начала восстанавливаться и доходы увеличились до 39934 рублей в месяц. И к концу 2023 года доходы

увеличились до 53139 рублей в месяц, что по сравнению с 2019 годом есть существенная разница.

Таким образом, можно сказать, что денежные доходы населения росли более медленно по сравнению с ростом цен на жилье, что могло снижать доступность жилья для многих граждан.

В первой части 2 главы были исследованы тенденции изменения наших выбранных показатели за последние 5 лет.

2.2 Анализ действующих программ государственной поддержки ипотечного кредитования в Российской Федерации

В нынешнее время меры государственной поддержки продолжают оказывать значительное влияние на рынок ипотечного кредитования. Государственные субсидии и программы продолжают снижать процентные ставки по ипотечным кредитам, делая их более доступными для населения. Это стимулирует рост спроса на жилье и способствует увеличению объема выданных ипотечных кредитований.

2023 год стал рекордным для рынка ипотеки – россияне оформили жилищные кредитные почти на 8 трлн. рублей. Основным драйвером спроса стали льготные программы, на которые пришлось больше половины всех выдач. Но с конца 2023 года наметился тренд на ужесточение правил ипотечных выдач, особенно в части ипотеки с государственной поддержкой.

Наиболее востребованной из льготных программ является ипотека с государственной поддержкой на новостройки под 8% годовых, которая была реализована в 2020 году и неоднократно продлевалась. Окончание данной программы ожидается 1 июля 2024 года, и власти дали понять, что дальнейшее продление программы не планируется. В частности, вице-премьер Марат Хуснуллин подчеркнул, что льготную ипотеку на новостройки могут быть сохранены исключительно в регионах с низким спросом. «Массово на всю

страну мы [льготную ипотеку на новостройки] поддерживать не будем, у нас такая функция выполнена», – отметил вице-премьер.

Рассмотрим динамику объема ипотечного жилищного кредитования без государственной поддержки и объем ипотечных жилищных кредитов по программам государственной поддержки на рисунке

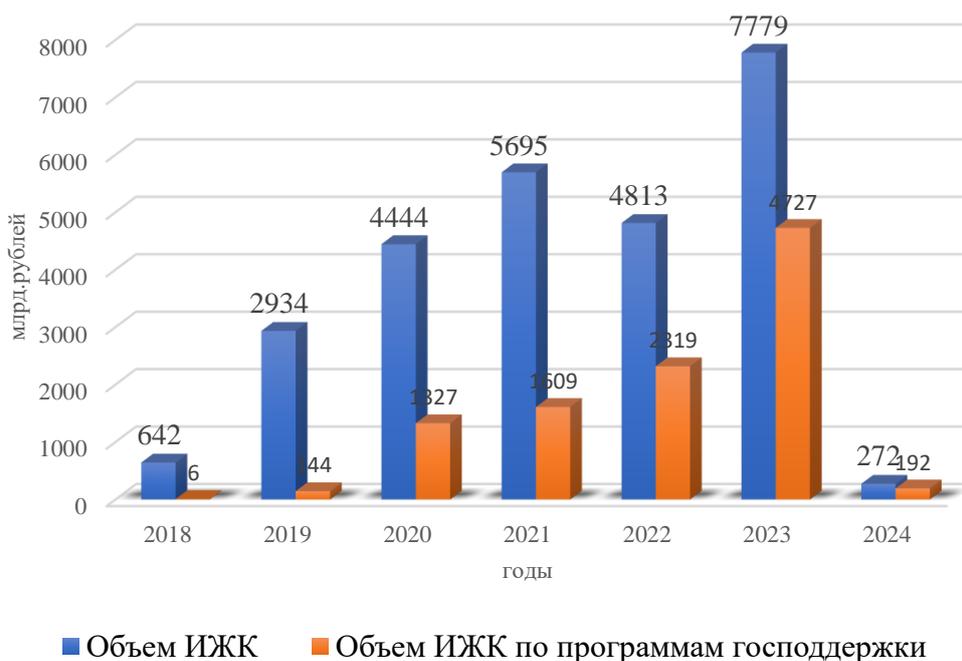


Рисунок 9 – Объем ИЖК в рублях.

В 2023 году наблюдался сдвиг спроса в сторону новостроек и индивидуального жилищного строительства (ИЖС), что коррелирует с действующими льготными программами. В течение этого года было выдано 309 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,2 трлн рублей, что в два раза превышает показатели 2022 года. Особенно заметен рост в сегменте ИЖС, где доля кредитов в общем объеме выдачи увеличилась с 2,5% до 5,8%, в то время как доля ипотеки на готовые дома осталась почти неизменной на уровне 9,4%.

Выдача ипотеки на ИЖС составила 119 тыс. кредитов, что в 3,6 раза больше по сравнению с предыдущим годом, а объем выдачи достиг 537 млрд рублей, увеличившись в 3,9 раза по сравнению с 2022 годом. Доля ипотеки на

ИЖС в общем количестве выдач на строящееся жилье выросла в два раза – до 15% с 7% в 2022 году.

Почти все кредиты на ИЖС в 2023 году были выданы по льготным программам, что стало результатом расширения мер государственной поддержки и роста рыночных ставок во второй половине года. Значительно увеличилась доля «льготной ипотеки» с 47% до 58%, после того как она была распространена на строительство своими силами, а также «Семейной ипотеки» с 19% до 27%, благодаря расширению программы на семьи с двумя детьми до 18 лет.

В 2023 году каждый четвертый дом строился с использованием ипотечных средств, и, учитывая текущие тенденции, в будущем каждый второй дом может быть построен с привлечением ипотечного кредитования. Рассмотрим структуру выдачи ипотеки на ИЖС.

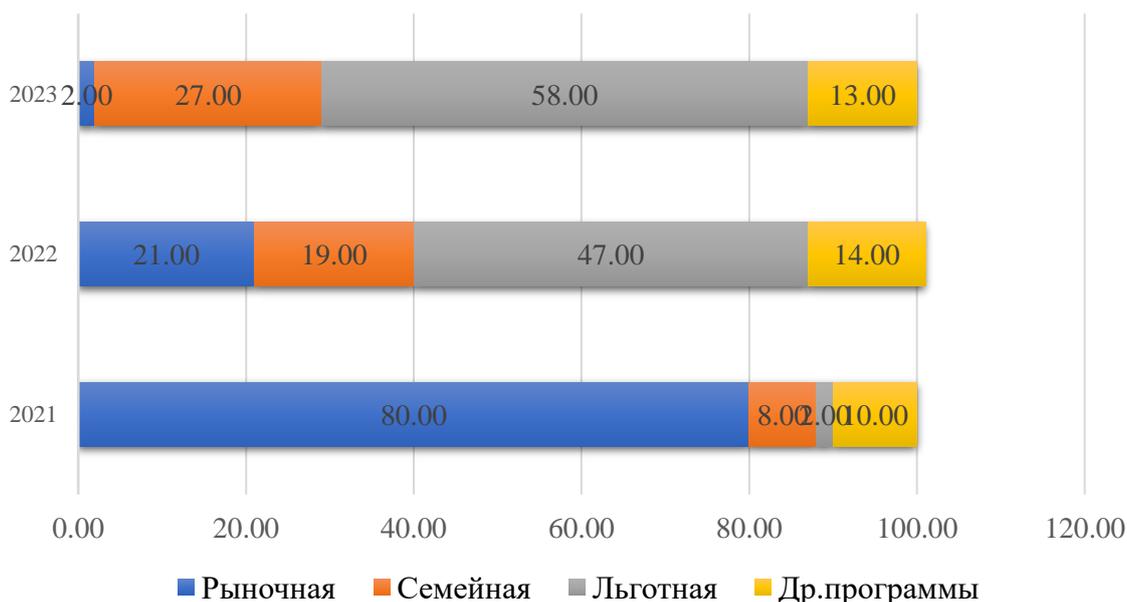


Рисунок 10 – Структура ИЖС, %

Из данного рисунка следует, что в 2023 по сравнению с 2021 годом разница рыночной ИЖС составляет целых 72%, что свидетельствует о том, что больше половины ИЖС была выдана по льготным условиям.

Рассмотрим изменение рыночной ставки на ИЖК в условиях ужесточения.

Таблица 7 – Ставки по ипотеке по льготным программам

Сегмент	2022	2023				
	31 дек	31 мар	30 июн	31 окт	30 ноя	31 дек
Рыночные программы						
Новостройки	10,8	11,0	11,0	14,5	16,2	16,2
Готовые кв	10,8	11,1	11,1	14,6	16,2	16,2
Готовые жил.д	11,8	11,9	11,9	15,4	17,1	17,1
Рефинанс	11,1	11,2	11,2	14,5	16,3	16,4
ИЖС	11,4	11,3	11,6	14,5	16,1	16,1
Льготные программы						
Льготная ипотека	6,6	7,6	7,6	8,0	8,0	8,0
Семейная ипотека	5,6	5,6	5,6	5,9	5,9	6,0
Ключевая ставка	7,5	7,5	7,5	15,0	15,0	16,0

В 2023 году динамика процентных ставок по ипотеке была обусловлена рядом макроэкономических факторов, включая значительное повышение ключевой ставки Банка России во второй половине года. Ключевая ставка увеличилась с 7,5% до 16%, что оказало прямое влияние на рыночные ставки по ипотечным кредитам. Также на формирование ставок повлияло ужесточение регулирования ипотечного рынка. В результате этих изменений к концу 2023 года рыночные ставки достигли уровня 16-17%, что существенно выше по сравнению с 11% в начале года.

Средневзвешенные ставки выдачи на готовое жилье (преимущественно рыночные кредиты) за год изменились незначительно, из-за того, что большая часть кредитов выдавалась по ранее одобренным условиям – до повышения ставок.

Средневзвешенная ставка на первичном рынке, у которой 94% это льготные кредиты в 2023 году увеличилась до 5,9% в результате:

- прекращения «ипотеки от застройщика» после ужесточения регулирования Банка России;
- снижения размера субсидии банкам по государственным программам на 1 полугодии за год.

В 2024 году предположительно рыночные ставка останутся высокими из-за сохранения жестких денежных кредитных условий, Банк Росси спрогнозировал по средней ключевой ставке на 2024 год 12,5-14,5%. На этом фоне льготные программы будут по-прежнему привлекательнее, чем рыночные.

В 2023 году выдачи ипотеки с государственной поддержкой стала рекордной: банки предоставили 0,9 млн кредитов, что на 85% больше предыдущего 2022 года и в общем объеме на 4,7 трлн. Рублей, что в 2 раза больше, чем 2022 год. Доля ипотеки с государственной поддержки в общей выдаче увеличилась до 45% по количеству и 60% по объему.



Рисунок 11 – Доля льготных программ по количеству, тыс.ед.

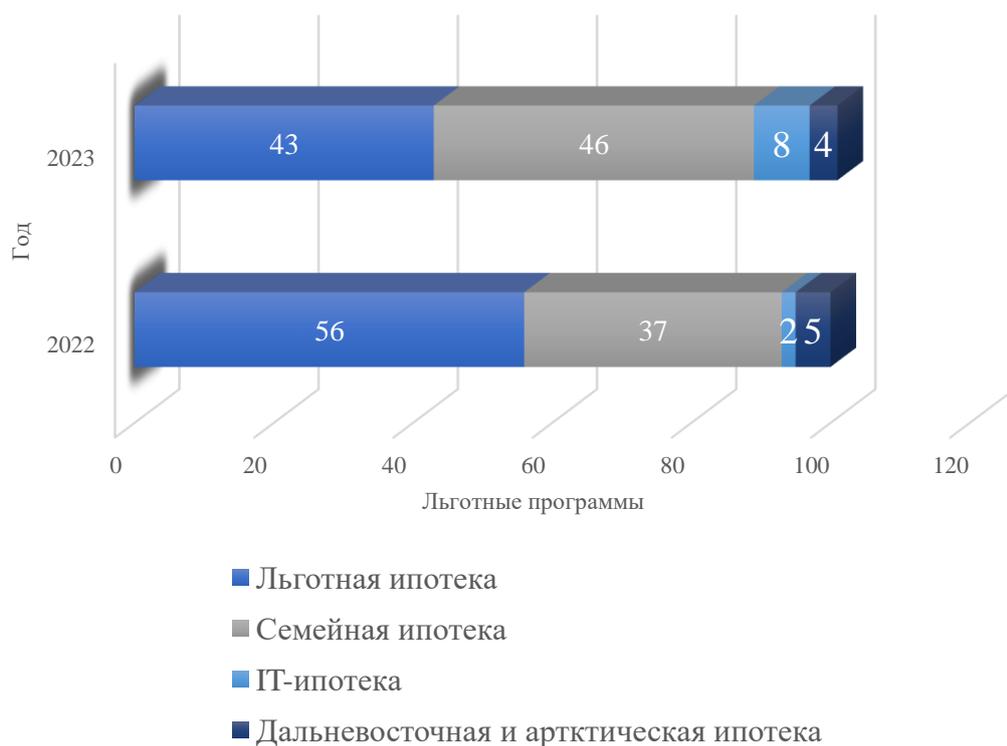


Рисунок 12 – Доля льготных программ по объему, млрд.руб.

Наиболее активно в 2023 году росла выдачи адресных программ – «Семейная ипотека» и «IT-ипотеки» после изменения условий, к этим условиям относятся: «семейная ипотека» распространена на семьи с двумя детьми до 18 лет, по «IT-ипотеке» значительно смягчены требования к заёмщикам.

В результате «Семейная ипотека» стала самой популярной программой в 2023 г. – ее доля в общем количестве льготных кредитов достигла 46%, а доля «IT-ипотеки» увеличилась до 4%. Выдача «Льготной ипотеки» росла меньшими темпами, увеличилась на 45% по сравнению с 2022 годом, в результате ее доля в общей выдаче ипотеки с государственной поддержкой снизилась до 45%.

Рассмотрим более подробно условия ипотечных программ с государственной поддержкой.

Таблица 8 – Условия ипотечных программ с господдержкой

	Льготная ипотека	Семейная ипотека	Дальневосточная и арктическая ипотека	IT-ипотека
Механизм субсидирования банкам	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п.	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)
Максимальная ставка	8,0%	6,0%	2,0%	5%
Критерии программы	Жилье в новостройках, ИЖС	Жилье в новостройках, ИЖС Рефинансирование кредитов на новостройки Требования к заемщикам: Семьи с детьми, родившимися с 01.01.2018 по 31.12.2023 Семьи с двумя и более детьми до 18 лет Семьи с детьми-инвалидами, родившимися до 01.01.2024	Жилье в новостройках, ИЖС Вторичное жилье в сельских поселениях ДФО, Магаданской обл., Чукотском АО и Арктике Требования к заемщикам: Молодые семьи в ДФО и Арктике Граждане, получившие 1 га в ДФО и Арктике Учителя, медработники со стажем от 5 лет, сотрудники предприятий ОПК	Жилье в новостройках, ИЖС Требования к заемщикам: Возраст – от 18 до 50 лет Зарплата (от 35 лет): не ниже 150 тыс. руб. в месяц до вычета НДФЛ в г. Москве, не менее 120 тыс. руб. в городах миллионниках, не менее 70 тыс. рублей – в остальных населенных пунктах
Максимальный размер субсидируемого кредита	6 млн руб. – для всех регионов	12 млн руб. – Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Ленинградская область 6 млн руб. – остальные регионы	9 млн руб. – для приобретения и строительства жилых помещений площадью более 60 кв. м, 6 млн руб. – на иные цели	18 млн руб. – города с населением свыше 1 млн чел. 9 млн руб. – остальные населенные пункты

В данной таблице были рассмотрены условия ипотечных программ с государственной поддержкой, далее рассмотрим изучим каждую отдельно.

Программа «Льготная ипотека» представляет собой государственную инициативу, направленную на субсидирование процентной ставки до уровня 8% годовых по жилищным кредитам, выдаваемым гражданам Российской Федерации для приобретения жилья на первичном рынке, а также для объектов индивидуального жилищного строительства. Данная программа доступна для всех совершеннолетних граждан РФ, независимо от возраста и семейного положения, хотя банки вправе устанавливать дополнительные критерии для заемщиков.

Цели программы «Льготная ипотека» включают:

- Покупку квартиры в строящемся доме на основании договора долевого участия (ДДУ).
- Приобретение готовой квартиры у застройщика или организации, выступающей в качестве первого собственника.
- Покупку строящегося индивидуального жилого дома у застройщика по договору участия в долевом строительстве.
- Приобретение готового дома у застройщика по договору купли-продажи.
- Строительство частного дома самостоятельно или по договору подряда.
- Покупку земельного участка с последующим строительством дома.

Программа не применима к покупке жилья на вторичном рынке. Максимальный размер кредита, предоставляемого на льготных условиях по ставке 8%, составляет 6 миллионов рублей для всех регионов России.

В случае строительства дома без договора подряда, заемщик обязан завершить строительство и зарегистрировать право собственности на объект в течение 12 месяцев с момента получения кредита. В противном случае банк имеет право увеличить процентную ставку.

Первоначальный взнос при использовании «Льготной ипотеки» не может быть менее 30% от стоимости приобретаемого жилья. Кроме того, в качестве первоначального взноса допускается использование материнского капитала, полностью или частично.

Рассмотрим динамику выдачи ипотечного кредитования по программе «Льготная ипотека»



Рисунок 13 – Динамика ИЖК по программе «Льготная ипотека»

Программа «Льготная ипотека» была запущена в апреле 2020 года в ответ на пандемию COVID-19. Первоначальная ставка была установлена на уровне 6,5 % годовых. Программа быстро набрала популярность, и к концу года было выдано более 348,2 тысяч кредитов на сумму свыше 1 млрд рублей.

Дальше программа была продлена до июля 2021 года, а затем снова продлена до конца 2021 года с увеличением ставки до 7%. Объем выданных кредитов продолжал расти, хотя и более умеренными темпами по сравнению с 2020 годом. Было выдано более 341.4 тыс. кредитов на сумму 1055,8 млрд. рублей.

В 2022 году с связи с экономической ситуацией в России выдачи ипотеки начала замедляться, но объем выдачи увеличился, связано прежде всего с тем, что цены начали расти. В общем было выдано кредитов на 1297,5 млрд. рублей.

В 2023 году программа оставалась одной из ключевых мер поддержки населения, в этом году было выдано более 422 тысяч кредитов на общую сумму более 2015,2 млрд. рублей, что является рекордной с даты запуска данной программы.

Государство компенсирует часть процентной ставки по ипотечному кредиту, что позволяет снизить финансовую нагрузку на заемщиков. И по льготной ипотеке государство за все время существования данной ипотеки выплатило в общей сложности 421,8 млрд. рублей.

Таким образом, мы рассмотрели подробно особенности «Льготной ипотеки». Основное преимущество ипотеки – это сниженная процентная ставка, которая существенно ниже рыночной. Это позволяет экономить значительные суммы на выплатах по кредиту. В рамках программы «Льготная ипотека» условия кредитования часто остаются неизменными на протяжении всего срока, что обеспечивает стабильность и предсказуемость платежей.

Однако в каждой программе могут быть и свои минусы, данная программа может быть доступной не для всех. Для участия необходимо соответствовать определенным требованиям, таким как возраст, семейное положение или профессиональная деятельность. Процесс получения льготной ипотеки может быть более сложным и длительным по сравнению с обычной ипотекой. Необходимость сбора большого количества документов и прохождения дополнительных проверок может затруднить получение кредита.

«Льготная ипотека» в России имеет как значительные преимущества, так и свои недостатки. Важно тщательно изучить особенности и выбрать какая именно ипотека подойдет.

Программа «Семейная ипотека» является частью государственной политики Российской Федерации, направленной на поддержку семей с детьми путем субсидирования процентной ставки до уровня 6% (или 5% для жителей Дальневосточного федерального округа) по ипотечным кредитам. Эта мера предназначена для граждан, приобретающих жилье на первичном рынке или

строящих индивидуальное жилище, при условии рождения детей в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года. Для семей с ребенком-инвалидом срок действия программы продлен до 31 декабря 2027 года.

Согласно условиям программы, предусмотрена возможность получения ипотечного кредита по льготной ставке в размере до 6% для суммы кредита, не превышающей 6 миллионов рублей или 12 миллионов рублей в зависимости от региона. Для сумм, превышающих указанные лимиты, может быть установлена иная процентная ставка по кредитному договору. Первоначальный взнос определяется в размере не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья, при этом допускается использование средств материнского капитала.

Максимальная сумма кредита, предоставляемая на льготных условиях по ставке 6%, составляет 12 миллионов рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 6 миллионов рублей для остальных регионов России. Заемщики имеют право оформить часть кредита по условиям "Семейной ипотеки" и покрыть оставшуюся часть на рыночных условиях или в рамках региональных ипотечных программ.

Лимиты по размеру кредита в таком случае следующие:

- 15 млн рублей для всех российских регионов;
- 30 млн рублей для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Требования к заемщику:

- Гражданство Российской Федерации;
- Рождение в период 1 января 2028 г по 31 декабря 2023 года первого ребенка или последующих детей.

В рамках программы "Семейная ипотека", предусмотрены следующие возможности приобретения жилья и цели кредитования:

Возможности приобретения жилья:

- Приобретение квартиры в уже построенном или находящемся в стадии строительства доме от застройщика.

- Строительство частного дома в соответствии с договором участия в долевом строительстве.
- Покупка готового дома от застройщика на основании договора купли-продажи.
- Приобретение вторичного жилья (квартиры или дома), включая объекты, расположенные в сельских населённых пунктах Дальневосточного федерального округа.
- Покупка вторичного жилья в регионах, где отсутствует строительство многоквартирных домов согласно данным ЕИСЖС, доступная только для семей с детьми-инвалидами.
- Строительство частного дома на собственном или приобретаемом в ипотеку земельном участке.

Цели программы «Семейная ипотека»:

- Приобретение жилья на первичном рынке, исключая сельские поселения Дальневосточного федерального округа, включая готовое или строящееся жилое помещение, а также жилое помещение с земельным участком.
- Рефинансирование ипотечного кредита, ранее взятого на цели, указанные выше.
- Строительство индивидуального жилого дома на земельном участке или приобретение земельного участка с последующим строительством на нём дома, осуществляемое по договору подряда с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем.
- Приобретение индивидуального жилого дома на земельном участке у юридического лица или индивидуального предпринимателя по договору, предусматривающему будущую передачу заемщику права собственности на построенный дом и земельный участок.

В программе «Семейная ипотека» участвуют 61 банков. Это обеспечивает широкий доступ к льготному кредитованию для целевой аудитории программы.

Рассмотрим динамику использования «Семейной ипотеки» в России.



Рисунок 14 – Динамика ИЖК по программе «Семейная ипотека»

Исходя из данного рисунка можно сделать вывод о том, что начиная с 2018 года использование семейной ипотеки активно ведется. Данная программа действует уже 7 лет и наблюдается активный рост. В 2023 году выдано рекордное количество 419,6 тыс. кредитов, что на 265,5 тыс. кредитов больше, чем в 2022 году.

Программа семейной ипотеки в России предоставляет возможность рефинансирования кредитов на более выгодных условиях для семей с детьми. Рефинансирование позволяет снизить ежемесячные платежи и общую переплату по кредиту. В рамках рефинансирования можно увеличить срок ипотеки, что также снизит ежемесячные платежи, но может увеличить общую сумму выплат по кредиту.

За все существование данной программы было рефинансировано более 170,8 тыс. кредитов. Рекордное количество рефинансирования ипотечных

кредитов было в 2021 году, так как данная программа начала набирать популярность, было рефинансировано более 52,6 кредитов. Дальше наблюдается резкий упадок.

В рамках диссертационного исследования можно отметить, что программа «Семейная ипотека» демонстрирует стабильный рост объема выдачи ипотечных кредитов с момента ее запуска. С начала реализации программы было выдано кредитов на общую сумму 14,6 млрд рублей. В 2023 году был зафиксирован рекордный показатель – объем выдачи ипотечных кредитов составил более 2188,5 млрд рублей, что на 2173,9 млрд рублей больше по сравнению с начальным объемом.

Из федерального бюджета было выделено за 7 лет 323,86 тыс. рублей, что поддерживает данную программу для граждан и увеличивает количество выдаваемых ипотечных кредитов.

Таким образом, мы рассмотрели особенности программы «Семейная ипотека». Программа способствует существенному снижению процентных ставок по ипотечным кредитам, что, в свою очередь, обеспечивает стабильность и надежность кредитования. Особое значение программа приобретает для семей с детьми, так как она делает приобретение жилья более доступным для молодых семей. Кроме того, программа предусматривает возможность рефинансирования уже существующих ипотечных кредитов на более привлекательных условиях. Важной особенностью является и то, что программа позволяет брать ипотеку на продолжительный срок – до 30 лет, что приводит к уменьшению размера ежемесячных платежей.

Эти меры не только способствуют повышению доступности жилья, но и поддерживают демографическую политику государства, направленную на стимулирование рождаемости и улучшение условий жизни семей с детьми. В контексте текущей экономической ситуации, программа «Семейная ипотека» выступает как эффективный инструмент государственной поддержки, который способствует стабилизации ипотечного рынка и укреплению социальной политики.

Дальневосточная и арктическая ипотека. Программа «Дальневосточная и арктическая ипотека» предусматривает субсидирование процентной ставки до уровня 2 % годовых по ипотечным кредитам, выданным для приобретения жилья или строительства индивидуального жилого дома на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа (далее – ДФО), а также на сухопутных территориях Арктической зоны Российской Федерации (далее – АЗ РФ).[]

Программа действует с 1 декабря 2019 года по 31 декабря 2030 года. Срок кредита не может превышать 242 месяцев. Максимальная сумма кредита:

- до 6 млн рублей (включительно);
- до 9 млн рублей – в случае приобретения или строительства жилых помещений, общая площадь которых составляет 60 кв. метров или более (за исключением вторичного жилья).

Первоначальный взнос должен быть не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья за счет собственных средств, в том числе за счет средств материнского капитала.

К категориям заемщиков, имеющих право на участие в программе "Семейная ипотека", относятся:

- Молодые семьи, где возраст каждого из супругов не превышает 36 лет.
- Родители до 36 лет, не состоящие в браке, с детьми младше 19 лет.
- Участники программ «Дальневосточный гектар» или «Арктический гектар».
- Переселенцы, перемещающиеся для работы в рамках региональных программ, направленных на повышение мобильности трудовых ресурсов в Дальневосточный федеральный округ (ДФО) или на сухопутные территории Арктической зоны Российской Федерации (АЗ РФ).

– Педагогические работники, имеющие не менее пятилетний стаж работы по специальности в государственных или муниципальных образовательных учреждениях, расположенных в ДФО или АЗ РФ.

– Медицинские работники, имеющие не менее пятилетний стаж работы в государственных или муниципальных медицинских учреждениях в ДФО или АЗ РФ.

– Граждане, ранее проживавшие на территории Украины, Донецкой или Луганской Народных Республик, вынужденные покинуть эти территории и переехавшие в экстренном порядке на территорию РФ, проживающие в ДФО или АЗ РФ.

– Сотрудники организаций оборонно-промышленного комплекса, зарегистрированные в ДФО или АЗ РФ, в соответствии с Положением о ведении сводного реестра организаций оборонно-промышленного комплекса, утвержденным Правительством РФ.

– Эти категории заемщиков определены с целью стимулирования социально-экономического развития ДФО и АЗ РФ, а также поддержки демографической политики государства. Включение в программу "Семейная ипотека" способствует улучшению жилищных условий и обеспечивает доступность жилья для целевых групп населения.

В программе участвуют субъекты ДФО:

Амурская область

Бурятия

Еврейская область

Забайкальский край

Камчатский край

Магаданская область

Приморский край

Сахалинская область

Чукотский автономный округ

Хабаровский край

Якутия.

В контексте приобретения жилой недвижимости в Дальневосточном федеральном округе, льготное кредитование предусмотрено для следующих целей:

- Приобретение квартиры в новостройке или на стадии строительства у застройщика.
- Покупка готового частного дома у застройщика на основании договора купли-продажи.
- Приобретение строящегося частного дома у застройщика в соответствии с договором долевого участия.
- Самостоятельное строительство частного дома или строительство с привлечением подрядчика.
- Покупка земельного участка для последующего строительства жилого дома.
- Покупка вторичного жилья в Магаданской области и Чукотском автономном округе.
- Приобретение вторичного жилья в моногородах, включенных в перечень Правительства РФ, на территории ДФО и Арктики.
- Покупка вторичного жилья на сельских территориях ДФО и Арктики.
- Приобретение вторичного жилья на территории всего ДФО и Арктики для лиц, вынужденно переселившихся.

Данные направления финансирования отражают стратегические цели государства по стимулированию социально-экономического развития Дальневосточного региона и Арктики, а также обеспечению доступности жилья для отдельных категорий граждан.

Банками участниками являются 23 банка.

Рассмотрим статистику данной программы.

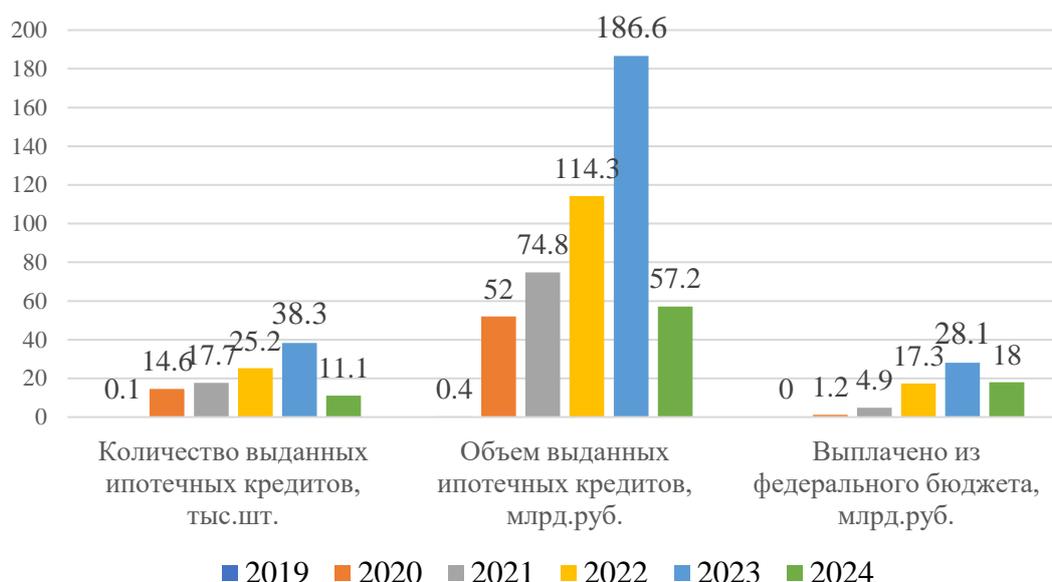


Рисунок 15 – Динамика ИЖК по программе «Дальневосточная и арктическая ипотека»

Исходя из данного рисунка, мы можем сделать вывод о том, что данная программа активно используется. С каждым годом наблюдается увеличение количества и объема выдачи ипотечного кредитования.

Количество выдачи ипотечных кредитов по данной программе с 2019 по 2023 год выросла на 38,2 тысяч кредитов. Преимуществом данной ипотеки является ее низкая ставка, которая значительно ниже среднерыночных ставок, и таким образом, активно пользуется среди населения.

По сравнению с количеством объем выдачи ипотеки по данной программе растет стремительно. С одной стороны это может быть связано с тем, что данная программа активно продвигается, а с другой тем, что цены на рынке за последние лет сильно возросли. Если в начале запуска программы объем выдачи составлял 0,4 млрд. рублей, то к концу 2023 года объем составил целых 186,6 млрд. рублей. Из федерального бюджета было выделено 69,5 млрд рублей за эти 6 лет.

Данная программа уникально своей низкой процентной ставкой. Она поддерживает военнослужащих, молодых ученых и работников государственных учреждений в целевых регионах. Является частью

государственной политики по поддержке развития и привлечению населения в стратегически важные и отдаленные регионы России.

IT- ипотека. В рамках диссертационного исследования, посвященного анализу государственных мер поддержки в сфере жилищного кредитования, особое внимание уделяется льготной ипотечной программе для IT-специалистов. Эта программа, являясь одной из новейших инициатив, поддерживаемых государством, была запущена в мае 2022 года и представляет собой значимый шаг в стимулировании приобретения жилья среди представителей IT-индустрии.

Согласно изменениям, внесенным в программу 7 февраля 2023 года, расширен круг потенциальных заемщиков за счет включения сотрудников всех аккредитованных IT-компаний, число которых в России достигает приблизительно 20 тысяч. Также были смягчены критерии относительно минимального уровня ежемесячного дохода: для городов-миллионников минимальный порог был снижен с 150 тысяч до 120 тысяч рублей до вычета налога на доходы физических лиц (НДФЛ), а для прочих населенных пунктов – с 100 тысяч до 70 тысяч рублей. В Москве требования к минимальной зарплате остались без изменений и составляют 150 тысяч рублей.

Одним из ключевых изменений стало увеличение минимального размера первоначального взноса с 15% до 20%, что отражает стремление государства обеспечить дополнительную финансовую устойчивость ипотечного кредитования. Эти корректировки условий ипотеки для IT-специалистов могут быть интерпретированы как часть более широкой стратегии по стимулированию развития отечественной IT-отрасли и повышению ее конкурентоспособности на международном уровне.

Данная программа, запущенная в мае 2022 года, представляет собой одну из ключевых инициатив, направленных на поддержку сотрудников высокотехнологичной отрасли.

Критерии кандидатов на получение ипотеки:

Гражданство: Заемщик должен быть гражданином Российской Федерации.

Возраст: от 18 до 50 лет включительно.

Место работы: Заемщик должен работать в аккредитованной ИТ-компании.

Доход: Средняя зарплата за три месяца до обращения в банк должна составлять:

150 000 Р для сотрудников, работающих в Москве.

120 000 Р для сотрудников в других городах-миллионниках.

70 000 Р для сотрудников в остальных населенных пунктах.

Для заемщиков до 35 лет требование по минимальной зарплате не применяется.

Условия ипотеки:

Ставка: не более 5% на весь срок кредита.

Первоначальный взнос: от 20%.

Сумма кредита: до 18 000 000 Р для регионов-миллионников и до 9 000 000 Р для остальных. С возможностью увеличения до 30 000 000 и 15 000 000 Р соответственно при использовании рыночной ставки.

Объекты кредитования: Новостройки или дома, приобретаемые у юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

Ограничение участия: В программе можно участвовать только один раз.

Расширение доступности программы:

С 7 февраля 2023 года условия программы были изменены, что позволило расширить круг потенциальных заемщиков. Теперь на льготную ипотеку могут претендовать специалисты любой аккредитованной ИТ-организации. Проверка аккредитации компании возможна через портал государственных услуг.

Ожидаемый эффект от программы:

По оценкам правительства, благодаря этой программе более 50 тысяч IT-специалистов смогут улучшить свои жилищные условия, а общий объем выданных кредитов достигнет приблизительно 240 миллиардов рублей.

Эти данные подчеркивают значимость программы как инструмента социальной поддержки и стимулирования развития IT-сектора в России.

IT-ипотека пользуется популярностью. По данным аналитиков «Домклик», в 2022 году она стала лидером в Москве среди льготных программ по среднему размеру кредита, который составляет 10,7 млн руб. Второе место занимает семейная ипотека (7,3 млн руб.), третье – ипотека с господдержкой (5,9 млн руб.). А в ноябре 2023 года доля выданных кредитов по IT-ипотеке в общем объеме сделок с применением льготных программ (69,3 тыс.) побила исторический рекорд: 2,4% от всех сделок (+0,4 п.п. по сравнению с октябрём). Максимальная доля выдачи IT-ипотеки зафиксирована в Москве (7%), Санкт-Петербурге (5,7%) и Томской области (4,7%), уточняют в «Домклик».

Особое внимание уделяется объектам недвижимости, которые могут быть приобретены в соответствии с условиями программы. Программа предусматривает возможность использования ипотечных кредитов для широкого спектра жилищных потребностей, включая как первичное, так и вторичное жилье.

Объекты, доступные для приобретения по льготной ипотеке:

Строящееся жилье: Включает многоквартирные дома и дома блокированной застройки, такие как таунхаусы и дуплексы, с прилегающими земельными участками.

Готовое жилье: Многоквартирные дома и дома блокированной застройки, приобретаемые по договору долевого участия (ДДУ).

Индивидуальные жилые дома (ИЖД): Расположенные в пределах территорий малоэтажных жилых комплексов, а также вне их границ на отдельных земельных участках.

Строящиеся ИЖД: Находящиеся на этапе строительства в рамках малоэтажных жилых комплексов.

Финансирование строительства ИЖД:

Программа также позволяет использовать ипотечные средства для оплаты работ по строительству ИЖД, осуществляемого на основании одного или нескольких договоров подряда.

Условия сохранения льготной ставки после увольнения:

После прекращения трудовых отношений с аккредитованной IT-компанией, льготная ставка сохраняется в течение шести месяцев. В случае неустройства на новую работу в другую аккредитованную IT-компанию в этот период, к ставке Центрального Банка на момент оформления кредита добавляется 2,5 процентных пункта (п.п.). Для кредитов, взятых на строительство дома, ставка увеличивается на 4,5 п.п.

Рефинансирование ипотеки:

Программа не предусматривает возможность рефинансирования уже существующих ипотечных кредитов. Однако кредит, оформленный в рамках данной программы, может быть пересмотрен на условиях других льготных или рыночных программ.

Использование материнского капитала:

Материнский капитал может быть использован в качестве первоначального взноса при условии выделения детям доли собственности в приобретаемой недвижимости. Сочетание ипотеки для IT-специалистов с другими льготными программами не допускается.

Таким образом, льготная ипотечная программа для IT-специалистов предоставляет гибкие возможности для улучшения жилищных условий, одновременно стимулируя развитие отрасли информационных технологий и строительного сектора.

Данную программу льготной программы для IT-специалистов предоставляют практически все крупнейшие банки.

Таким образом, мы рассмотрели особенности каждой льготной ипотечной программы, разобрали условия, по которым они выдаются, каким гражданам они могут быть выданы, а также статистику за последние пару лет

отдельных программ. И можно смело сказать, что данные программы активно используются и предоставляются гражданам. С помощью льготных программ многие граждане могут сэкономить свой бюджет или же выбрать более лучший вариант для ипотечного кредитования

2.3 Анализ факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования с помощью машинного обучения.

В последние годы рынок ипотечного кредитования стал одной из ключевых составляющих финансовой системы во многих странах. Динамика этого рынка подвержена влиянию многих факторов, начиная от макроэкономических показателей и заканчивая демографическими изменениями. Традиционные методы анализа, основанные на статистических моделях, не всегда способны учитывать всю сложность и многогранность этих факторов. С развитием технологий машинного обучения появилась возможность проводить более глубокий и точный анализ данных, что позволяет выявлять скрытые закономерности и тенденции.

Машинное обучение предлагает широкий спектр инструментов и методов, которые могут быть использованы для анализа рынка ипотечного кредитования. Эти методы позволяют учитывать большое количество переменных и их взаимодействий, что значительно повышает точность прогнозов и принимать более информативные решения.

Для исследования нами были подобраны показатели, которые, по нашему мнению, имеют влияние на количество выданных ипотечных жилищных кредитов по регионам за 2023 год.

Объем выборки 82 субъектов Российской Федерации за 2023 год. В качестве факторных признаков были взяты: количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях, объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях, средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным

кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, средневзвешенный срок по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, средние цены на первичном рынке жилья, среднедушевые денежные доходы населения, среднедушевые денежные доходы населения.

Для наглядности значение и единица измерения каждого показателя приведены на таблице.

Таблица 9 – Показатели, примененные в анализе

Показатель	Значение	Ед.измерения
Quantity	Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях	Единиц
Volume	Объем ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях	Млн.руб
Term	Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях	%
Rate	Средневзвешенный срок по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях	месяцев
Debts	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях	Млн.руб
Income	Средние цены на первичном рынке жилья	рублей за 1 кв. метр общей площади
Price	Среднедушевые денежные доходы населения	Руб/в месяц
Households	Средний размер частного домохозяйства	человек
Numbers	Численность населения	Млн.человек

В качестве зависимой переменной выступает показатель Quantity (Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях).

С помощью алгоритмов линейной регрессии отобразим связь между нашими переменными. Первым делом была сделана визуализация по нашим данным. Построим гистограмму распределения по всем показателям.

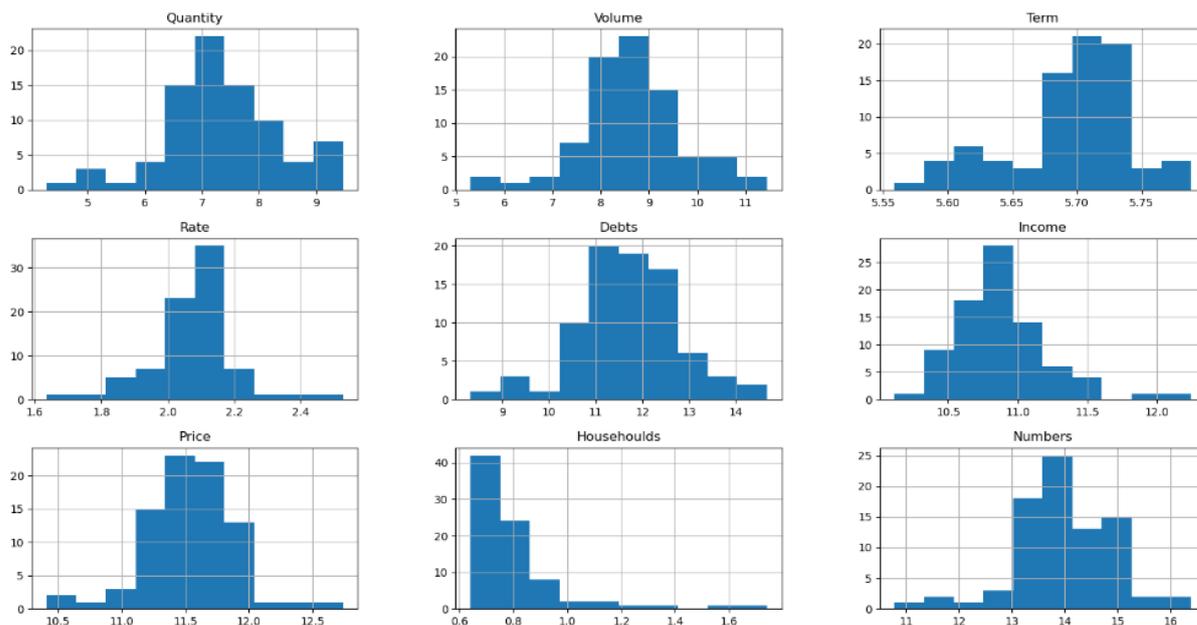


Рисунок 16 – Гистограмма распределения

Исходя из данного рисунка переменная Quantity (количество) – ассиметрично с некоторым сдвигом вправо, Volume (Объем) – распределение также ассиметрично с сдвигом вправо. Большинство значений находятся в диапазоне от 7 до 9, с небольшим числом значений выше 10, Term (Срок) – распределение немного ассиметрично с сдвигом влево. Большинство значений находятся в диапазоне от 5.65 до 5.75, с небольшим числом значений ниже 5.6., Rate (Ставка) – распределение симметрично с пиковой областью около 2.0. Значения распределены в диапазоне от 1.8 до 2.2., Debts (Долги) – распределение симметрично, с пиком около 11-12. Большинство значений находятся в диапазоне от 10 до 13., Income (Доход) – распределение ассиметрично с сдвигом вправо. Большинство значений находятся в

диапазоне от 10.5 до 11.5, с небольшим числом значений выше 12., Price (Цена) – распределение симметрично с пиком около 11. Большинство значений находятся в диапазоне от 10.5 до 12., Households (Домохозяйства) – распределение сильно асимметрично с сдвигом влево. Большинство значений находится около 0.7, и есть небольшое количество значений выше 1.0., Numbers (Числа) – распределение асимметрично с сдвигом вправо. Большинство значений находятся в диапазоне от 12 до 15, с небольшим числом значений выше 15.

В целом, большинство переменных имеют асимметричные распределения, что может указывать на наличие выбросов или специфические особенности данных.

И чтобы проверить на выбросы построим коробчатую диаграмму.

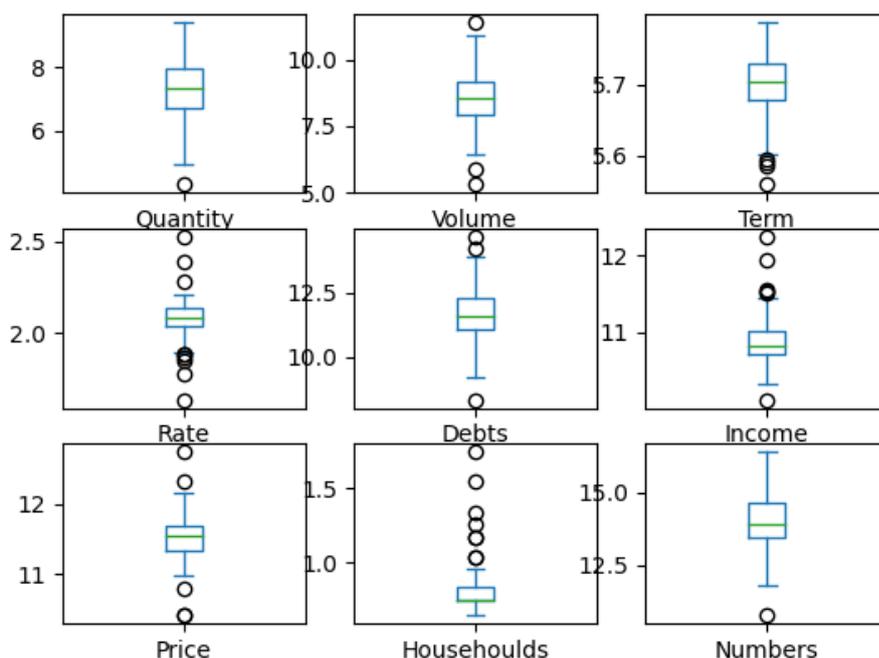


Рисунок 17 – Коробчатая диаграмма.

Данная диаграмма указывает на наличие выбросов. Но в целом позволяет дальше проанализировать нашу выборку, так как наша зависимая переменная quantity не имеет больших выбросов.

Также проведем описательную статистику.

	Mean	Variance	Std Deviation	Mode	Median	Variance	Coeff	Asymmetry	Excess
Quantity	7.33	0.98	0.99	7.75	7.33	0.13	-0.30	0.53	
Volume	8.60	1.14	1.06	7.80	8.56	0.12	-0.13	0.97	
Term	5.69	0.00	0.05	5.71	5.70	0.01	-0.79	0.20	
Rate	2.08	0.01	0.12	2.07	2.09	0.06	-0.21	3.71	
Debts	11.68	1.18	1.08	11.78	11.61	0.09	-0.05	0.93	
Income	10.88	0.11	0.33	11.04	10.83	0.03	1.16	3.20	
Price	11.53	0.12	0.35	11.47	11.55	0.03	-0.20	2.67	
Households	0.82	0.03	0.18	0.74	0.74	0.22	3.02	10.30	
Numbers	13.99	0.87	0.93	14.23	13.94	0.07	-0.39	1.17	

Рисунок 18 – Описательная статистика

Для наглядности мы провели описательную статистику всех переменных. Результат показывает, что коэффициенты асимметрии и эксцесса очень велики, что свидетельствует о существовании деформации распределения относительно нормального закона.

Перейдем к кластерному анализу, методом локтя определим оптимальное количество кластеров.

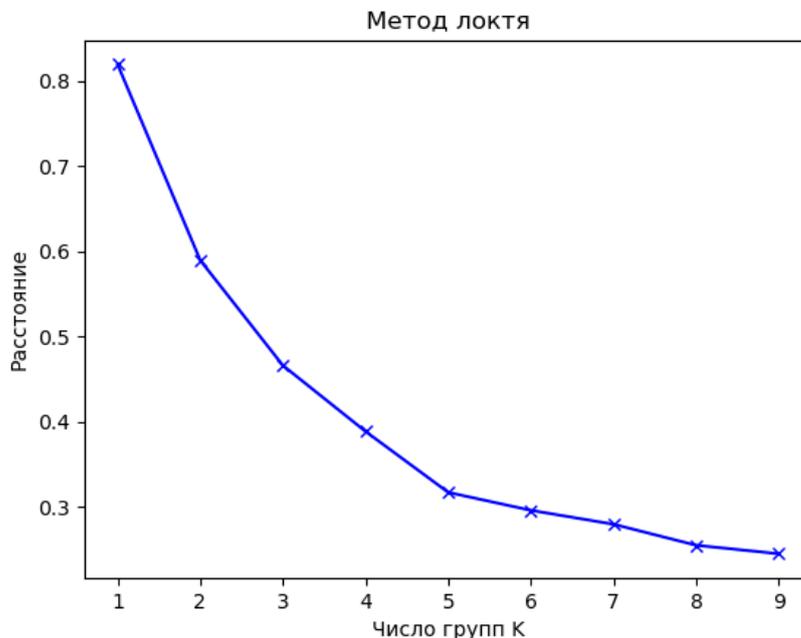


Рисунок 19 – Метод локтя

Как видно из рисунка линия перегибается в точке 5, таким образом, для заданных данных мы приходим к выводу, что оптимальное количество кластеров для данных равно 5.

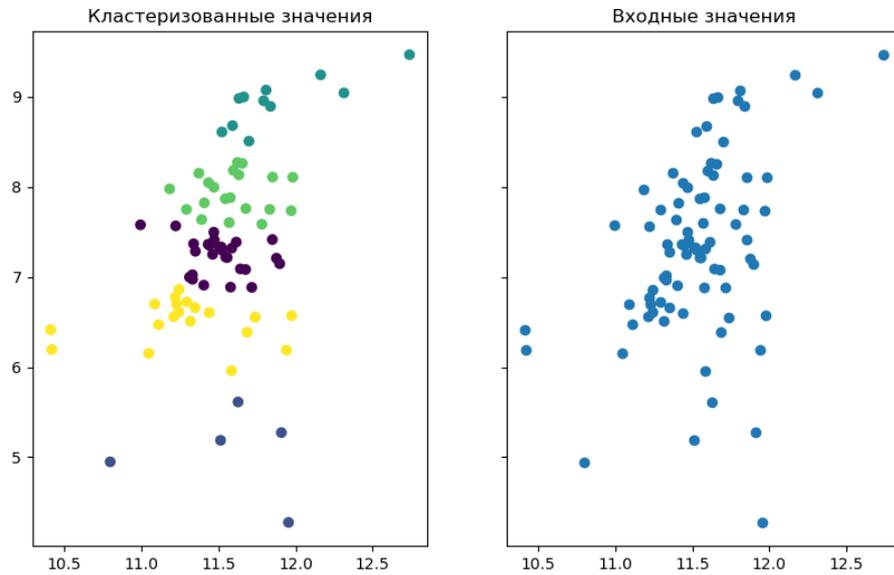


Рисунок 20 – Кластерный анализ

Алгоритм кластеризации выделил 5 различных групп, к которым принадлежат различные значения.

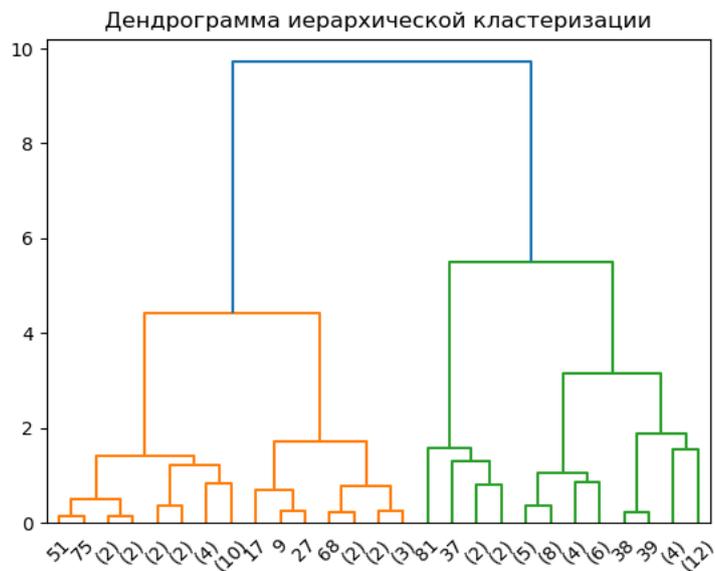


Рисунок 21 – Дендограмма

Дендограмма показала нам 3 верхних уровня, по которым была разбита наша выборка.

В самую нижнюю группу вошли: Пермский край, Забайкальский край, Белгородская область, Владимирская область, Липецкая область, Курская область, Тульская область, Новгородская область, Иркутская область и Брянская область.

Вторая группа: Сахалинская область, г. Севастополь, Воронежская область, Костромская область, Владимирская область, Ивановская область, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Орловская область.

Сделаем визуализацию данных в виде тепловой матрицы.

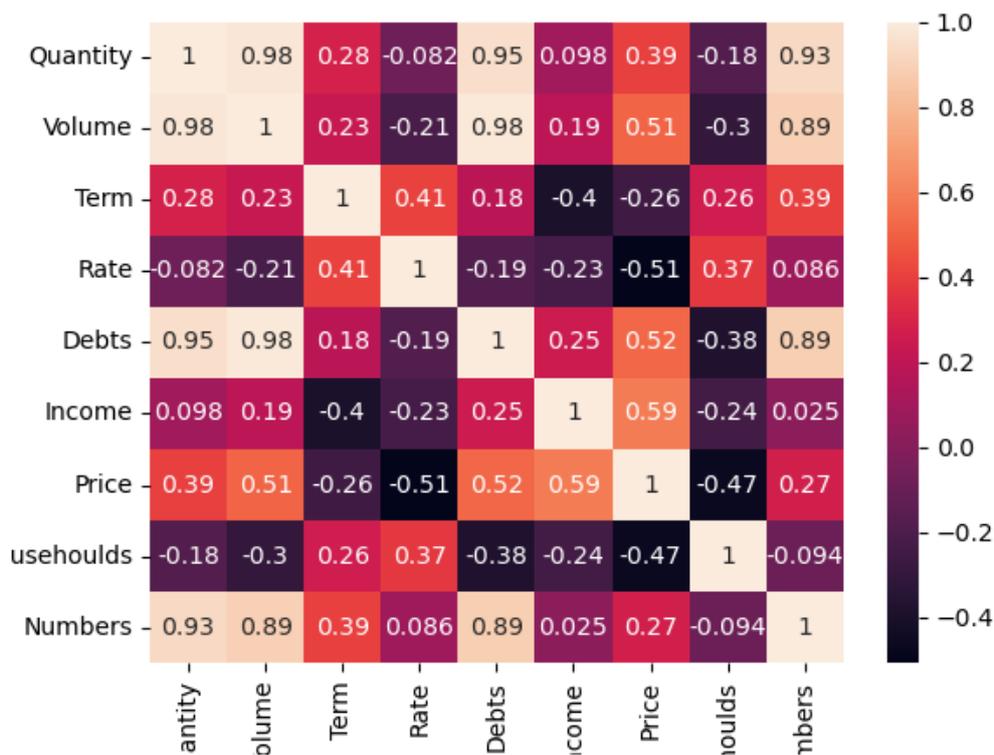


Рисунок 22 – Тепловая матрица

По данной матрице можно сделать следующие выводы:

Показатели Quantity (количество) и Debts (задолженность): положительная корреляция (0.95). Это указывает на то, что увеличение Quantity (количество) связано с увеличением Debts (задолженность).

Quantity и Numbers: Очень высокая положительная корреляция (0.93). Это означает, что, когда Quantity увеличивается, также увеличивается и Numbers.

Price и Income: Средняя положительная корреляция (0.59). Это указывает на то, что более высокие цены связаны с более высоким доходом.

Rate и Price: Средняя отрицательная корреляция (-0.51). Это указывает на то, что более высокие ставки связаны с более низкими ценами.

Income и Term: Умеренная отрицательная корреляция (-0.4). Это означает, что увеличение срока связано со снижением дохода.

Debts и Households: Отрицательная корреляция (-0.38). Это указывает на то, что увеличение задолженности связано с уменьшением количества домашних хозяйств.

Term и Rate: Средняя положительная корреляция (0.41). Это указывает на то, что увеличение срока связано с увеличением ставки.

Price и Households: Умеренная отрицательная корреляция (-0.47). Это указывает на то, что более высокие цены связаны с меньшим количеством домашних хозяйств.

Была проведена проверка распределения на нормальность, который показал, что у зависимой переменной quantity (количество) нормальное распределение.

Далее был сделан тест ANOVA, который показал, что $p\text{-value} \gg 0.6866072282729387 \gg$ Нулевая гипотеза о принадлежности к одной генеральной совокупности не отвергается.

Полученное значение $p\text{-value}$ равное 0.6866072282729387 значительно превышает общепринятый пороговый уровень статистической значимости 0.05. Это указывает на то, что нет оснований отвергать нулевую гипотезу о том, что выборки принадлежат к одной генеральной совокупности. Следовательно, различия между группами не являются статистически значимыми.

Перейдем к результатам множественной регрессии. Коэффициент детерминации составил 0,99. Оценка дисперсии 0,97.

Высокий коэффициент детерминации равный 0.99 свидетельствует о том, что модель множественной регрессии объясняет 99% вариации зависимой переменной. Это указывает на высокую степень соответствия модели наблюдаемым данным.

Оценка дисперсии в 0.97 также подтверждает надежность модели.

Также мы выявили уравнение вида:

$$Y = 8.459414618324868 + 1.153001095775994 \text{ Volume} - 1.644084541682616 \text{ Term} + 0.8255203262957665 \text{ Rate}, - 0.2967188098866831 \text{ Debts}, - 0.09814956241209051 \text{ Income}, - 0.11295738571410573 \text{ Price}, + 0.21392574735368983 \text{ Households}, + 0.16194185915862533 \text{ Volume}$$

показывает, как каждый из независимых факторов влияет на зависимую переменную Y. Положительные коэффициенты указывают на прямую зависимость, а отрицательные – на обратную.

Исходя из этих результатов, можно заключить, что модель множественной регрессии является эффективным инструментом для прогнозирования и анализа влияния различных факторов на целевую переменную. Однако следует учитывать, что высокий коэффициент детерминации сам по себе не гарантирует правильность модели, так как возможно переобучение или влияние выбросов. Также важно провести дополнительный анализ остатков для проверки адекватности модели.

Методом наименьших квадратов найдет зависимые переменные.

Обнаружено 3 значимых факторов на 1% уровне, при коэффициенте детерминации 0,93 (93%). Можно сказать, что данная модель является приемлемой для анализа: выявлено достаточное количество значимых факторов, оценки параметров являются ожидаемыми по знаку и силе влияния. Таким образом мы рассчитали, что на количество кредитных организаций большое влияние оказывают такие факторы как задолженность по ипотечным кредитам, средние цены на рынке жилья и размер частного домохозяйства.

Модель 1: МНК, использованы наблюдения 1-71
Зависимая переменная: 1_Quantity

	коэффициент	ст. ошибка	t-статистика	p-значение	
const	0,105740	0,811740	0,1303	0,8968	
Term	0,0618527	0,122731	0,5040	0,6160	
Rate	-0,0111035	0,0451302	-0,2460	0,8065	
Debts	0,126418	0,0132139	9,567	6,84e-014	***
Income	-0,0486255	0,0174366	-2,789	0,0070	***
Price	0,0143060	0,0191594	0,7467	0,4580	
Households	0,127235	0,0298375	4,264	6,85e-05	***
Numbers	0,0241507	0,0135372	1,784	0,0792	*
Среднее завис. перемен	1,950557	Ст. откл. завис. перемен	0,124381		
Сумма кв. остатков	0,071913	Ст. ошибка модели	0,033786		
R-квадрат	0,933595	Исправ. R-квадрат	0,926216		
F(7, 63)	126,5310	P-значение (F)	1,29e-34		
Лог. правдоподобие	144,0271	Крит. Акаике	-272,0541		
Крит. Шварца	-253,9527	Крит. Хеннана-Куинна	-264,8558		

обратите внимание на сокращенные обозначения статистики

Исключая константу, наибольшее p-значение получено для переменной 3 (Rate)

Рисунок 23 – Метод наименьших квадратов.

Во второй главе диссертационного исследования был проведен всесторонний анализ ключевых показателей рынка ипотечного кредитования. Основное внимание уделялось оценке динамики и влияния льготных программ на данный сегмент финансового рынка. Анализ показал, что такие факторы, как объем ипотечных жилищных кредитов, средневзвешенная ставка и срок по ипотечным кредитам, задолженность, средние цены на жилье, доходы населения, размер частного домохозяйства и численность населения, оказывают значительное влияние на количество выданных ипотечных кредитов.

Было выявлено, что средние цены на рынке жилья, размер частного домохозяйства и задолженность по ипотечным кредитам являются наиболее значимыми факторами, влияющими на рынок ипотечного кредитования. Эти результаты подчеркивают необходимость учета данных факторов при разработке стратегий и политик, направленных на стимулирование ипотечного кредитования.

В дальнейшем исследовании будут рассмотрены проблемы, выявленные в ходе анализа, и предложены возможные решения для улучшения состояния рынка ипотечного кредитования. Ожидается, что предложенные меры помогут

повысить доступность жилья для населения, улучшить условия ипотечного кредитования и способствовать общему развитию рынка недвижимости.

Таким образом, исследование вносит вклад в понимание сложных взаимосвязей на рынке ипотечного кредитования и предоставляет основу для формирования эффективной экономической политики в данной области.

3 Прогнозирование и оптимизация рынка ипотечного жилищного кредитования: анализ проблематики и стратегии развития

3.1 Прогнозирование ипотечного рынка: методология и аналитический подход

В ходе исследования были выявлены ключевые факторы, оказывающие влияние на количество выданных ипотечных кредитов. Для дальнейшего анализа проблематики и разработки стратегий по увеличению доступности ипотечных кредитов для населения, предполагается проведения прогнозирования. Прогноз будет основан на модификации зависимых переменных: уровня задолженности по ипотечным кредитам, размера частного домохозяйства и средней рыночной стоимости жилья. Предполагается, что изменение этих параметров позволит оценить их воздействие на динамику ипотечного кредитования и выявить оптимальные пути стимулирования рынка недвижимости.

Прогнозирование экономических показателей рынка ипотечного кредитования проводится с целью анализа и оценки потенциальных изменений в экономических условиях, которые могут повлиять на рынок ипотечного кредитования, идентификации тенденций в динамике спроса и предложения по ипотечные кредиты, что позволит спрогнозировать будущие колебания рынка, разработки стратегий для минимизации рисков и создании устойчивых условий для развития рынка ипотечного кредитования. А также для подготовки рекомендаций для государственных органов по формированию эффективной политики, прогнозирования экономических рисков, связанных с ипотечным кредитованием, включая процентные ставки, цены на недвижимость и законодательные изменения и определения воздействия макроэкономических и социальных факторов на доступность кредитования для различных слоев населения.

В рамках исследования будет выполнено прогнозирование экономических показателей на рынке ипотечного кредитования. Прогноз будет основан на моделировании следующих изменений: увеличение размера частного домохозяйства на 5%, снижение средней рыночной стоимости жилья на 5% и снижение задолженности по ипотечным кредитам на 5%. Эти параметры были выбраны исходя из результатов нашего анализа, так как они оказались наиболее значимыми для количества выданных ипотечных кредитов. Результаты моделирования позволят оценить потенциальные сдвиги в предложении и спросе, а также изменения в доступности жилья для населения.

Для достижения более точных прогностических моделей, мы начнем с написания алгоритма, который нам позволит систематически увеличить и уменьшить значения наших переменных на 5%. Это изменение предполагается как способ оценки чувствительности прогнозов к колебаниям в ключевых параметрах. Такой подход даст нам возможность лучше понять потенциальное влияние этих переменных на прогнозируемые результаты и обеспечит дополнительную проверку устойчивости наших моделей.

```
# Создаем новый массив X с обновленными данными

# Уменьшаем Debts и Income на 5%, увеличиваем Households на 5%
data['Debts'] *= 0.95
data['Income'] *= 0.95
data['Households'] *= 1.05

# Создаем новый массив X с обновленными данными
X_new = np.array([list(item) for item in zip(data['Volume'], data['Term'], data['Rate'],
                                           data['Debts'], data['Income'], data['Price'],
                                           data['Households'], data['Numbers'])])

# Прогнозируем с помощью модели
Y_pred = model.predict(X_new)

# Выводим прогнозируемые значения
print('Прогнозируемые значения Quantity:', Y_pred)
```

Рисунок 24 – Алгоритм создания прогнозируемого значения

Данный алгоритм предназначен для модификации значимых переменных на 5%, что позволяет оценить их влияние на зависимую переменную Quantity (количество выданных ипотечных кредитов). Такой подход не только усиливает точность прогнозов, но и обеспечивает глубокое понимание того, как изменения в ключевых переменных могут трансформировать прогнозируемые значения. Это в свою очередь, способствует разработке более надежных стратегий принятия решений на основе данных.

После реализации вычислительного алгоритма были получены прогнозные значения для переменной Quantity (количество выданных ипотечных кредитов). Далее предстоит включение этих результатов в рамки существующей модели с целью детального анализа и интерпретации полученных данных.

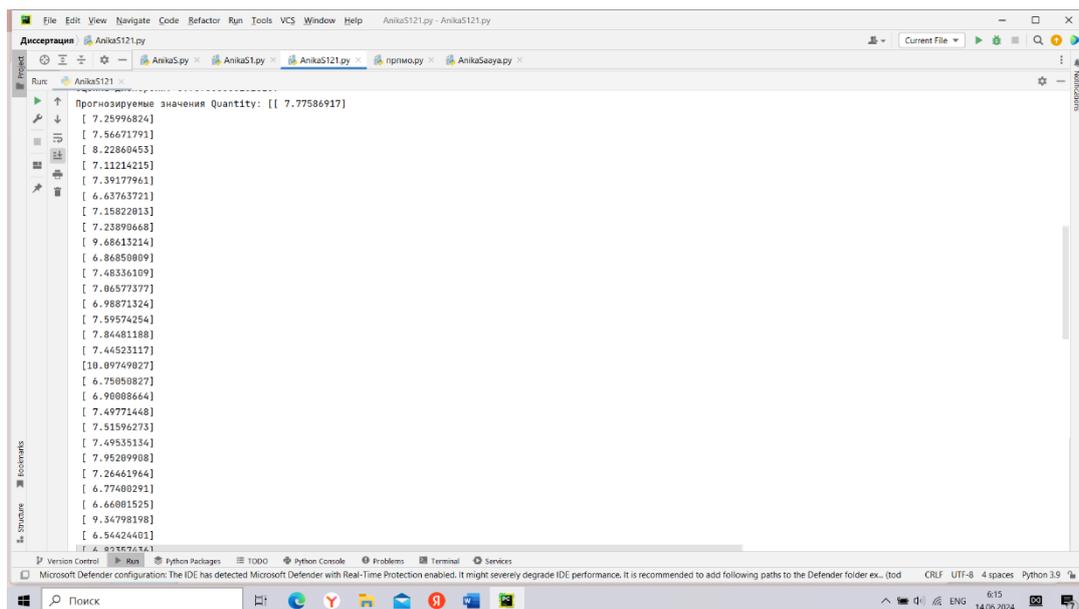


Рисунок 25 – Прогнозные значения переменной Quantity

После интеграции прогнозируемых значений переменной Quantity (количество выданных ипотечных кредитов) в аналитическую модель, будет выполнена визуализация данных. Это позволит наглядно представить результаты моделирования и облегчит процесс интерпретации взаимосвязей и закономерностей, выявленных в ходе исследования»

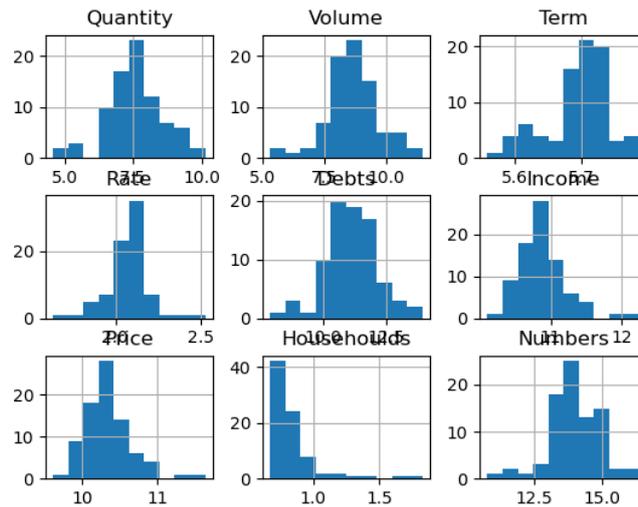


Рисунок 26 – Гистограмма

Приведенная гистограмма демонстрирует, что распределение значений переменной в большинстве случаев соответствует нормальному закону распределения. Это указывает на то, что исследуемые данные характеризуются симметричностью, что является предпосылкой для применения многих статистических методов.

Далее исследуем результаты коробчатой диаграммы

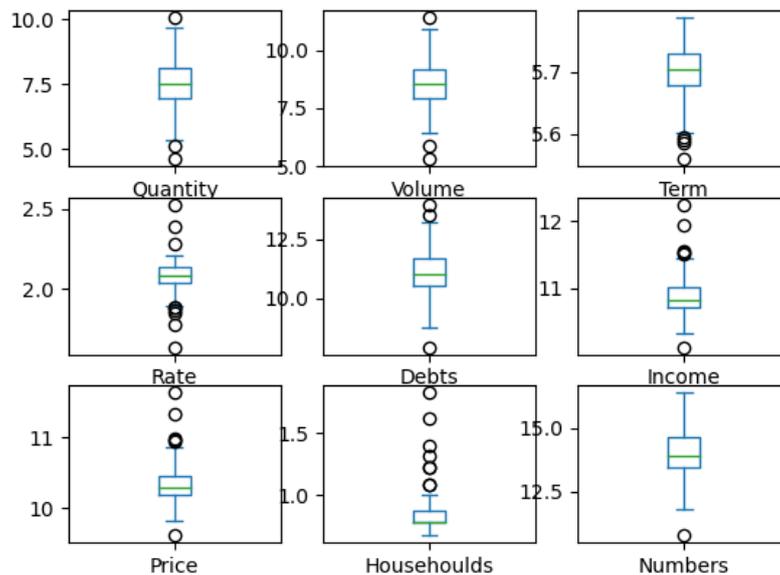


Рисунок 27 – Коробчатая диаграмма

Анализ коробчатой диаграммы позволяет сделать вывод о том, что в сравнении с предыдущими данными наблюдается незначительное увеличение количества выбросов для зависимой переменной. Это указывает на возможное расширение вариабельности исследуемого признака, что может быть связано с изменениями в условиях.

Рассмотрим количество кластеров

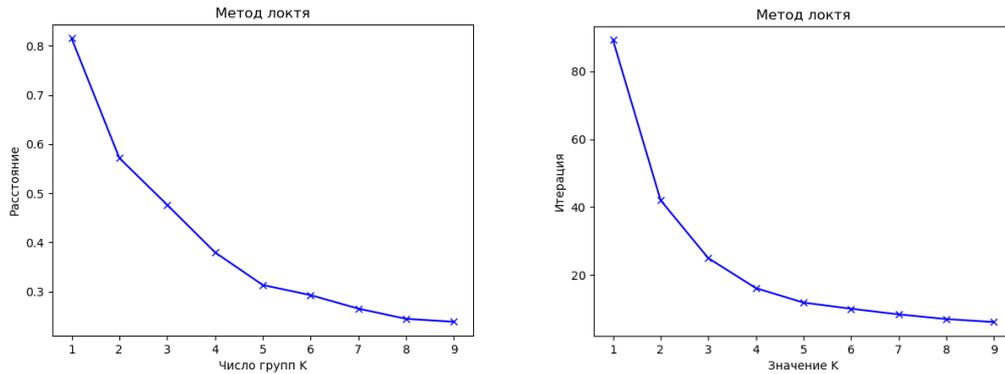


Рисунок 28 – Метод локтя

Применение метода локтя для определения оптимального числа кластеров подтвердило результаты предыдущего анализа. График зависимости суммы квадратов расстояний от количества кластеров показал характерный излом, соответствующий пяти кластерам. Это указывает на то, что пять кластеров является наиболее целесообразным выбором для данного набора данных, обеспечивая баланс между сжатием данных и их точностью.

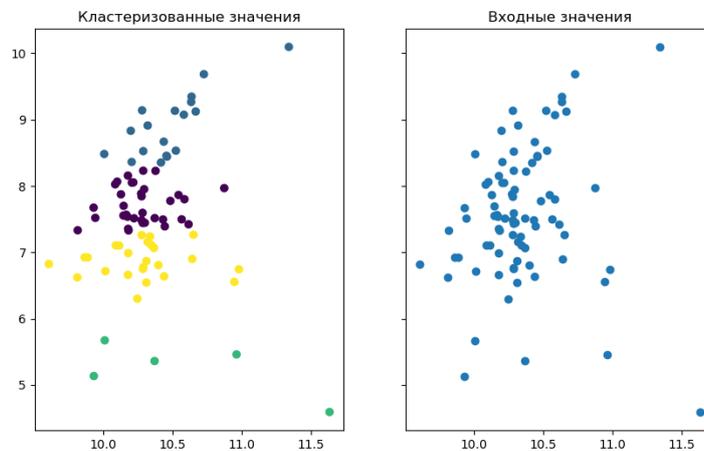


Рисунок 29 – Кластеризованные значения

Анализ, проведенный с использованием метода кластеризации, демонстрирует, что наблюдаемые данные оптимально разделяются на пять различных кластеров. Таким образом, пять кластеров обеспечивают наилучшее разделение данных, позволяя достичь баланса между компактностью кластеров и их характерными особенностями.

Рассмотрим тепловую матрицу

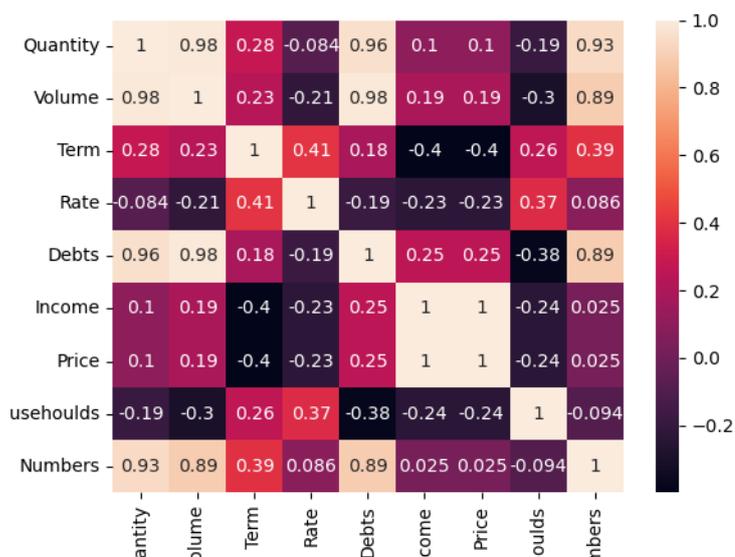


Рисунок 30 – Тепловая матрица

Результаты, полученные с помощью Тепловой матрицы, указывают на высокую степень корреляции между переменными quantity и volume составил 0.98, что свидетельствует о почти идеальной прямой связи. Аналогично, корреляция между quantity и numbers была зафиксирована на уровне 0.93, а между volume и numbers — 0.89, что также отражает сильную положительную корреляцию. Кроме того, наблюдается высокая корреляция между volume и debts, равная 0.98, и между debts и numbers, равная 0.89. Эти результаты подчеркивают тесную связь между анализируемыми переменными и могут служить основой для дальнейшего изучения взаимодействий внутри данных.

Для обеспечения корректности дальнейшего анализа и избежания искажения результатов из-за мультиколлинеарности, было принято решение исключить показатель volume из рассмотрения. Этот шаг позволит уменьшить

сильную корреляцию между переменными и повысить точность моделирования взаимосвязей в данных. Исключение volume обусловлено его высокой коррелятивной связью с другими ключевыми показателями, что может привести к переоценке влияния оставшихся переменных. Таким образом, модификация модели направлена на устранение статистических искажений и повышение объективности анализа.

Перейдем непосредственно к результатам нашего прогнозирования. Проведение однофакторного дисперсионного анализа (ANOVA) показало, что значение p-value составляет 0.42153937155080634, что превышает общепринятый пороговый уровень статистической значимости (0.05). Следовательно, нулевая гипотеза о том, что выборки принадлежит к одной генеральной совокупности, не отвергается.

В рамках множественной регрессии коэффициент детерминации составил 0.97, указывая на то, что модель объясняет 97% вариативности зависимой переменной.

Уравнение регрессии имеет вид:

$$Y=0.833699951049371-0.4619731598420652 \times \text{Term}-0.015954904090769547 \times \text{Rate}+0.890943288639107 \times \text{Debts}+11084046.606897099 \times \text{Income}-11667417.813049756 \times \text{Price}+0.8428556595106796 \times \text{Households}$$

Данное уравнение отражает влияние каждого из переменных на зависимую. Коэффициент при переменной Term составляет - 0.4619731598420652, что означает, что с увеличением Term на одну единицу, значение Y уменьшается на 0.4619731598420652, при прочих равных условиях.

Оценка дисперсии ошибки модели составила 0.8531756560671707, что свидетельствует о достаточной точности предсказаний модели., в ходе которого было установлено, что модификация значимых факторов, таких как уровень задолженности по ипотечному кредиту, размер частного домохозяйства и цены на рынке жилья, оказывают статистически значимое положительное воздействие на количество выданных ипотечных кредитов.

Эти результаты подчеркивают потенциал для улучшения рынка ипотечного кредитования через целенаправленное воздействие на указанные переменные.

В следующем пункте нашего исследования будет представлен комплексный анализ рынка ипотечного кредитования. Мы сосредоточим внимание на ключевых переменных, которые оказывают значительное влияние на его функционирование и стабильность. Будут рассмотрены различные стратегии и методологии, которые могут быть применены для оптимизации процессов и улучшения общей эффективности рынка.

3.2 Выявление ключевых проблем и разработка стратегических рекомендаций для устойчивого развития ипотечного рынка

В результате проведенного исследования рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, можно заметить его значительный рост в последние годы. Однако, следует подчеркнуть наличие определенных проблем, которые могут препятствовать развитию данного рынка. Эти препятствия ограничивают возможность дальнейшего развития ипотечного жилищного кредитования в стране и требует детального анализа и разработки эффективных решений.

В ходе проведенного анализа были выявлены ключевые проблемные аспекты ипотечного кредитования в Российской Федерации, которые оказывают значительное влияние на доступность жилья для населения. Отметим следующие проблемы:

1. Высокие процентные ставки. Анализ показал, что процентные ставки по ипотечным кредитам в России значительно превышают средние значения по сравнению с другими странами. Это увеличивает финансовую нагрузку на заемщиков и снижает привлекательность ипотечных продуктов.

2. Недоступность льготных программ. Льготные ипотечные программы, предусмотренные для поддержки определённых категорий населения, оказались недоступны для широкого круга потенциальных заемщиков.

Ограниченный охват таких проблем не способствует решению проблемы обеспечения населения доступным жильем.

3. Быстрый рост цен на жилье. В контексте замедления темпов роста доходов населения, ускоренное увеличение стоимости жилья приводит к ухудшению доступности жилья и увеличению доли расходов населения на жилищные нужды.

4. Высокая задолженность по кредитам. Уровень задолженности по ипотечным кредитам остается высоким, что свидетельствует о возрастающем давлении на бюджеты домохозяйств и повышает риск возникновения кредитных кризисов.

Данные проблемы требуют комплексного подхода к реформированию ипотечного рынка, включая пересмотр процентных ставок, расширение доступности льготных программ, стабилизацию цен на жилье и улучшение условий кредитования для снижения уровня задолженности.

В исследовании предлагается комплексный анализ решений проблем ипотечного кредитования, рассматриваемых с позиций всех трех ключевых участников рынка: заемщиков, кредитных организаций и государственных регуляторов. Каждая из сторон играет важную роль в формировании устойчивого и доступного ипотечного рынка.

Начнем с анализа проблемы высоких процентных ставок на рынке ипотечного кредитования и рассмотрим возможные решения этой проблемы для всех участников рынка.

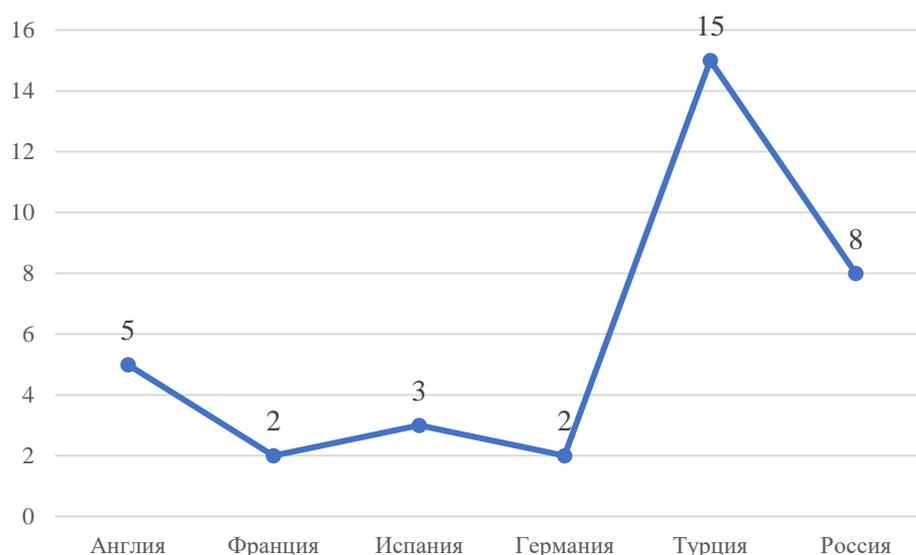


Рисунок 31 – Ставка ипотечного кредита, %

Детальный анализ ставок по ипотечным кредитам был проведен во второй главе диссертации. На представленном рисунке наглядно демонстрируются расхождения ставках по ипотечному кредитованию в разных странах.

Учитывая, что ставка по ипотечному кредиту в России значительно выше, чем в других странах, актуальность разработки и внедрения эффективных решений для российского рынка ипотечного кредитования неоспорима. Высокие ставки ограничивают доступность жилья для населения и тормозят социально-экономическое развития страны.

В рамках диссертационного исследования можно предложить следующую таблицу, которая систематизирует решения проблемы высоких процентных ставок для различных участников ипотечного рынка.

Таблица 10 – Предлагаемые решения высоких процентных ставок

Участники	Проблемы	Предполагаемые решения
Заемщики	Высокие процентные ставки, ограничивающие доступность жилья	Введение налоговых льгот, государственных субсидий, улучшение условий рефинансирования
Банки	Риск невозврата кредитов, необходимость привлечения дополнительного капитала	Разработка гибких кредитных программ, оптимизация процессов оценки кредитоспособности

Окончание таблицы

Государство	Необходимость стимулирования ипотечного кредитования, улучшения жилищных условий граждан	Реформирование законодательства, поддержка первичного жилищного строительства
-------------	--	---

Анализ предложенных решений для участников ипотечного рынка подчеркивает комплексный подход к проблеме высоких процентных ставок. Для заемщиков ключевым является созданию условий, которые облегчат финансовую нагрузку и увеличат доступность жилья. Банки, в свою очередь, должны сосредоточиться на минимизации рисков и разработке более гибких кредитных продуктов. Государственные органы могут способствовать улучшению ситуации через законодательные инициативы и поддержки строительства. Таким образом, скоординированные усилия всех участников ипотечного рынка могут привести к снижению процентных ставок и улучшению жилищных условий населения.

Разберем проблему недоступности льготных программ для некоторых слоев населения. Следуем отметить, что данная проблематика занимает важное место в дискурсе социальной политики. Несмотря на значительные усилия государственных органов по разработке и реализации льготных программ, предназначенных для улучшения жилищных условий граждан, существует ряд барьеров, ограничивающих их доступность для широких слоев населения.

Одним из ключевых факторов, влияющих на недоступность льготных программ, является несоответствие между критериями отбора получателей и реальными потребностями целевых групп. Кроме того, сложность бюрократических процедур и недостаточная информированность населения о существующих возможностях также способствуют снижению эффективности данных инициатив.

Представим таблицу, в которой систематизируем решения льготных программ ипотечного кредитования для всех участников рынка.

Таблица 11 – Предлагаемые решения проблем недоступности льготных программ

Участники	Проблемы	Предлагаемые решения
Заемщики	Сложность доступа к информации о льготах	Повышение информативности через образовательные программы и консультационные центры
Банки	Высокие требования к кредитоспособности	Разработка гибких программ кредитования, оптимизация процесса оценки заемщиков
Государственные органы	Ограниченный охват льготных программ	Расширение критериев доступности, упрощение процедур получения льгот

Для решения проблем льготных ипотечных программ в России требуются скоординированное взаимодействие всех участников рынка. Государственные органы должны стремиться к расширению доступности льготных программ, упрощая процедуры и делая их более понятными для граждан. Банки, в свою очередь, могут снизить барьеры для заемщиков, разрабатывая более гибкие условия кредитования и упрощая оценку кредитоспособности. Заемщики нуждаются в более доступной информации о льготах, что может быть достигнуто через образовательные программы и консультационные центры. Эти меры могут способствовать снижению процентных ставок и улучшению жилищных условий, что является ключевым фактором в повышении качества жизни населения.

Рассмотрим проблему, связанную с ценами на рынке жилья.

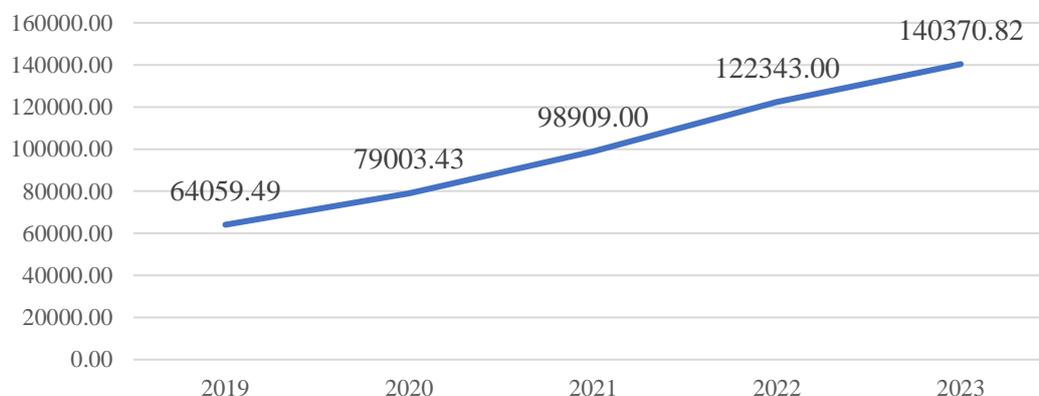


Рисунок 32 – Динамика роста цен на рынке жилья, руб

Исследование темпов роста цен на рынке жилья в России за период с 2019 по 2023 год выявило значительное увеличение стоимости. Если в 2019 году средняя стоимость жилья составляла 64 059 рублей за кв. метр, то в 2023 году этот показатель возрос до 140 370 рублей, что свидетельствует о росте более чем в два раза.

В таблице рассмотрим решение проблем высоких цен на рынке жилья для всех участников рынка.

Таблица 12 – Предлагаемые решения проблемы высоких цен на жилье

Участники	Проблемы	Предлагаемые решения
Потребители	Высокие цены, недоступность для низкооплачиваемых слоев населения	Разработка и реализация программ социального жилищного строительства, предоставление субсидий и льготных кредитов
Застройщики	Высокие затраты на строительство, регуляторные барьеры	Оптимизация строительных норм и стандартов, внедрение инновационных технологий для снижения издержек.
Государство	Необходимость контроля и регулирования рынка, обеспечение доступности жилья	Усиление государственной поддержки ипотечного кредитования для молодых семей, военнослужащих в горячих точках, IT-специалистов.

В условиях растущих цен на рынке жилья, важно учитывать интересы всех участников рынка и разрабатывать комплексные решения, способные обеспечить доступность жилья для различных слоев населения. Предложенные меры, такие как социальное жилищное строительство, субсидии и льготное кредитование для потребителей, оптимизация строительных норм и стандартов для застройщиков, а также усиление государственного регулирования, направлены на снижение финансовой нагрузки и повышение доступности жилья.

Однако, для достижения устойчивого эффекта необходимо системное взаимодействие всех участников рынка, включая государство, которое должно

играть ключевую роль в регулировании и контроле рыночных процессов. Только сбалансированный подход, учитывающий интересы и возможности всех сторон, позволит создать условия для стабилизации рынка жилья и сделать его более доступным для широких слоев населения.

В рамках научной работы особое внимание следует уделить вопросу высокой задолженности. Для анализа этой проблемы и поиска путей ее решения, предлагается следующая структура таблицы, в которой будут представлены возможные решения для различных участников рынка.

Таблица 13 – Предлагаемые решения проблемы задолженности по кредитам

Участники	Проблемы	Предлагаемые решения
Потребители	Высокий уровень задолженности и по ипотечным кредитам	Реструктуризация долга, государственные программы поддержки
Банки	Риск невозврата ипотечных кредитов	Внедрение гибких условий кредитования, создание страховых фондов
Государство	Необходимость снижения социального напряжения, связанного с ипотечными долгами	Разработка законодательных инициатив по защите прав заемщиков, субсидирование процентных ставок.

Данная таблица демонстрирует, что решение проблемы высокой задолженности по ипотечным кредитам требует скоординированных действий всех участников рынка. Потребители нуждаются в поддержке для управления своими долгами, банки должны разрабатывать более гибкие и безопасные кредитные продукты, государство обязано создавать благоприятные условия для защиты прав заемщиков, а застройщики должны стремиться к снижению издержек и ускорению процессов строительства. Только комплексный подход позволит снизить уровень задолженности и стабилизировать рынок ипотечного кредитования.

В данной главе исследования был проведен анализ основных проблем, связанных с рынком ипотечного кредитования. Исследование выявило

ключевые аспекты, оказывающее негативное воздействие на стабильность и доступность ипотечных продуктов для потребителей. В ответ на обозначенные проблемы, были разработаны и предложены целенаправленные решения, направленные на оптимизацию рыночных условий и повышение эффективности ипотечного кредитования.

Решение включают в себя предложения по реконструкции долговых обязательств, совершенствование технологии и параметров ипотечного кредитования, внедрению инновационных финансовых инструментов, и усилению роли государственного урегулирования. Этим меры призваны снизить уровень задолженности заемщиков, уменьшить риски для кредитных организаций, и обеспечить более высокую доступность жилья для населения.

Таким образом, комплексный подход к решению выявленных проблем позволит достичь более сбалансированного и устойчивого развития рынка ипотечного кредитования, что в свою очередь способствует укреплению экономической стабильности и повышению качества жизни граждан.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках диссертационного исследования "Исследование факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного кредитования" был выполнен глубокий анализ теоретических и практических аспектов ипотечного кредитования. В первой главе исследования были рассмотрены теоретические основы ипотечного кредитования, проанализированы различия в терминологии и особенности ипотечных систем в разных странах, включая Францию, Испанию, Англию и Турцию. Сравнительный анализ показал, что ставки по ипотечным кредитам в России значительно выше, чем в большинстве изученных стран.

Во второй главе была проведена детальная оценка показателей рынка ипотечного кредитования за период с 2019 по 2023 годы. Множественный регрессионный анализ выявил ключевые факторы, влияющие на количество выданных ипотечных кредитов, среди которых средние цены на жилье, задолженность по ипотечным кредитам и размер частного домохозяйства. Построение эконометрической модели подтвердило, что распределение данных соответствует нормальному закону.

Третья глава началась с прогнозирования количества выданных ипотечных кредитов на основе изменения значимых факторов. Результаты показали, что изменения в ключевых факторах оказывают заметное влияние на рынок ипотечного кредитования. Во второй части третьей главы были рассмотрены проблемы, выявленные в ходе исследования, и предложены рекомендации для участников рынка.

Исследование подтвердило, что рынок ипотечного кредитования является многоаспектным и сложным сегментом финансовой системы, подверженным влиянию множества факторов. Выявленные в ходе работы зависимости и закономерности позволяют сформировать более точные и обоснованные рекомендации для регулирования и стимулирования ипотечного кредитования. Результаты исследования могут быть использованы

для разработки эффективной экономической политики и стратегий, направленных на улучшение условий ипотечного кредитования и повышение доступности жилья для населения.

Данное исследование вносит значительный вклад в понимание механизмов функционирования рынка ипотечного кредитования и предоставляет ценные данные для дальнейшего анализа и принятия обоснованных управленческих решений. Оно также подчеркивает важность продолжения исследований в данной области для адаптации и улучшения ипотечных систем в соответствии с меняющимися экономическими условиями и потребностями общества.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон № 102-ФЗ : [принят Государственной думой 24 июня 1997 года : одобрен Советом Федерации 9 июля 1998 года]. – Москва : Проспект ; Санкт-Петербург : – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Ст. 209.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 02.07.2021, с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Ст. 249.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 02.07.2021, с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Ст. 260.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024, с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Ст. 329.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024, с изменениями, вступившими в силу с 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – Ст. 365.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 11.03.2024, с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410. – Ст. 387.

8. Александрова Л. А., Пашкова К. В. Управление кредитным портфелем коммерческого банка // Проблемы и перспективы развития экономики и образования в Монголии и России : сборник материалов Международной научно-практической конференции, посвященной Году науки и технологий, Улан-Батор. 2021. С. 5-11.

9. Аракелян Н.Ф. Состояние российской системы ипотечного кредитования / Н.Ф. Аракелян, Ю.С. Караваева // Вестник Евразийской науки. - 2018. - Т. 10. - № 2. - С. 1-9

10. Аралбаева М. И. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. / Аралбаева М. И. ; Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – №9. – С. 17–21.

11. Белоусов А. Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья. / Белоусов А.Л. ; Актуальные проблемы экономики и права. – 2019. – №1. – С. 935–947.

12. Бедин Б. М. Управление недвижимостью. / Бедин Б. М. ; издательство БГУ. – Иркутск, 2018. – С. 95.

13. Банковское дело [Текст] : организация деятельности коммерческого банка : учебник для бакалавров : для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям / Г. Н. Белоглазова, Л. П. Кроливецкая ; Санкт-Петербургский гос. ун-т экономики и финансов. - Москва : Юрайт, 2020. - 422 с. : табл.; 22 см. - (Бакалавр).; ISBN 978-5-9916-1508-2

14. Бондаревская А. В. Сущность ипотечного кредитования как формы социального инвестирования / Бондаревская А. В. ; Алея науки – 2021. №10 (61). – С. 248-256.

15. Ванеева Н. В. Оценка текущего состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и пути его зания // Молодежь и наука-2021 : Сборник научных трудов I Всероссийской студенческой научно-практической конференции. Материалы Всероссийского конкурса для молодых исследователей «Лучшая молодежная научная статья

2021 года», Автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Институт стандартизации, сертификации и метрологии». – 2021. – С. 91-101.

16. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация / Волков А. А. // Вестник академии знаний. — 2020. — № 38(3). — С. 324.

17. Галаветдинова М. К. Государственная политика по обеспечению жильем молодых семей // Экономика в меняющемся мире : V Всероссийский экономический форум: сборник научных трудов. Казанский (Приволжский) федеральный университет. – 2021. – С. 105-107.

18. Ганышина, С. И. Организации, формирующие рынок ипотечного жилищного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2019. – № 4-1. – С. 51-56.

19. Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование : учебник / В. А. Горемыкин ; Федеральное агентство по образованию, Московский гос. индустриальный ун-т, Ин-т дистанционного образования. - Москва : МГИУ, 2007. – С. 367. : ил., табл.; 21 см.; ISBN 978-5-2760-1122-6

20. Гриненко С. В. Экономика недвижимости / Гриненко С. В. : Издательство ТРГУ, Таганрог. – 2018. – С. 154.

21. Душкин Е. М. Реальность и перспективы использования электронных закладных // Цифровая экономика и финансы : Материалы IV Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург. Санкт-Петербург: Центр научно-информационных технологий «Астерион». – 2021. – С. 14-19.

22. Добролежа Е. В., Маркарян Л. А. Ипотечное кредитование: российская практика и зарубежный опыт // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – Т. 14. №1–2 (7). – С. 88–92.

23. Егоров Д.Р., Корнейко О.В. Тенденции ипотечного кредитования в Российской Федерации // Международный журнал прикладных и

фундаментальных исследований. – 2015. – № 8-3. – С. 534-536; URL: <https://applied-research.ru/ru/article/view?id=7145> (дата обращения: 16.06.2024).

24. Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья : (народохоз. и регион. аспекты) / М. И. Каменецкий, Л. В. Донцова, С. М. Печатникова. - Москва : Дело и Сервис, 2019. – С. 271 : ил., табл.; 21 см.; ISBN 5-8018-0295-9

25. Косарев Н. Б. Основы ипотечного кредитования : учебник / под ред. Н. Б. Косарева. – Москва: ИНФРА-М. – 2019. – С. 576.

26. Коростелева Т.С., Целин В.Е. Региональные системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации: оценка потенциала развития и механизмы господдержки. М.: Первое экономическое издательство, 2022. – С. 212. – ISBN: 978-5-91292-451-4

27. Логинов М. П. Стратегия развития национальной ипотеки [Текст] / М. П. Логинов ; Уральская акад. гос. службы. - Науч. изд. - Екатеринбург : Уральская акад. гос. службы, 2021. – С. 359. : ил., табл.; 21 см.; ISBN 978-5-8056-0228-4

28. Мамедов Р. О. Нормативно-правовое регулирование сферы ЖКХ в Российской Федерации // Научные исследования в вузе : Межвузовский сборник научных трудов. Самара : ООО «Научно-технический центр». – 2019. – С. 57-61.

29. Мишина Е.В. Ипотечное кредитование. проблемы теории и практики // Алея науки. – 2021. – №10(61). – С.399-402

30. Основы ипотечного кредитования : [пособие] / [Пастухова Н. С. и др.] ; науч. ред. Н. Б. Косарева. – Москва : ИНФРА-М, 2007 (Смоленск : Смоленская обл. тип. им. В.И. Смирнова). - 574, [1] с. : ил., табл.; 22 см.; ISBN 5-16-002857-9.

31. Разумова И. А. Ипотечное кредитование : учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / И. А. Разумова. - 2-е изд. - Москва [и др.] : Питер, 2019. – С. 298 . : ил., табл.; 21 см.; ISBN 978-5-388-00766-7

32. Салгириев Р. Р. Нормативно-правовая основа регулирования государственной жилищной политики в Российской Федерации // вопросы науки 2021: потенциал науки и современные аспекты : Сборник научных трудов по материалам XXIII Международной научно-практической конференции, Анапа, 18 октября 2021 года. Анапа: Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр экономических и социальных процессов» в Южном Федеральном округе. – 2021. – С. 15-20

33. Семенята О. Г. Функции ипотечного кредита // Рыночная экономика и финансово-кредитные отношения : Ученые записки. Ростов-на-Дону : Ростовский государственный экономический университет «РИНХ». – 2018. – С. 44-47.

34. Симаева Н. П. Эффективность реализации государственных программ и региональных мер поддержки ипотеки в Волгоградской области // Региональная экономика. Юг России. – 2021. – Т. 9. № 2. – С. 105-120.

35. Ситникова Д. Е. Реализация национального проекта «Жилье и городская среда»: вчера, сегодня, завтра // Актуальные вопросы современной науки и образования : Сборник научных статей по материалам XVIII международной научно-практической конференции, Киров, 19–22 мая 2020 года. Киров: Московский финансово-юридический университет МФЮА, Кировский филиал. – 2020. – С. 193-203.

36. Смирнов Д. Ю. Модернизация ипотечного кредитования в РФ в эпоху цифровой трансформации: основные тренды // Проблемы и пути социально-экономического развития: город, регион, страна, мир : Сборник статей X Всероссийской научно-практической конференции аспирантов и студентов с международным участием, Санкт-Петербург, 10 июня 2021 года. Санкт-Петербург: Ленинградский государственный университет имени А.С. Пушкина. – 2021. – С. 65-72

37. Солодилов Д. Г. Механизмы развития кредитных отношений коммерческих банков с субъектами малого и среднего предпринимательства //

Научный результат. Экономические исследования. – 2021. – Т. 7. № 2. – С. 45-57.

38. Сысоева Л. И. Современные подходы к управлению жилищным хозяйством // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2020. – № 49. – С. 214-224.

39. Тарасова А.С. Российский рынок ипотечного жилищного кредитования: программы поддержки населения и цифровизация банковских процессов//Тенденции развития науки и образования. – 2021. – № 76-3. – С. 32-35.

40. Федеральная служба государственной статистики : официальный сайт. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397> (Дата обращения 01.06.2024)

41. Банк России : официальный сайт. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/ (Дата обращения 01.06.2024)

42. Дом.РФ : официальный сайт. [Электронный ресурс]. – Режим обращения: <https://xn--d1aqf.xn--plai/analytics/mortgage/> (Дата обращения 05.06.2024)

ПРИЛОЖЕНИЕ А

	Количество ипотечных жилищных кредитов	Объем ипотечных жилищных кредитов	Средневзвешенный срок по жилищным кредитам	Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам	Задолженность по жилищным кредитам	Среднедушевые денежные доходы населения	Средние цены на рынке жилья	Средний размер частного домохозяйства, человек	Численность населения в среднем за год
Белгородская область	1802	6703	301,8	7,84	130656	62087	95790	2,3	1 507 593
Брянская область	1124	3816	301,7	8,42	90702	49962	83376	2,1	1 147 454
Владимирская область	1458	4838	293,7	8,55	110201	44413	85002	2,1	1 317 726
Воронежская область	2970	10572	299,9	7,84	214637	55492	95854	2,1	2 279 349
Ивановская область	878	2898	286,4	8,82	66340	53655	74634	2	910 313
Калужская область	1360	5045	305,6	8,23	127941	59526	104467	2,1	1 069 632
Костромская область	671	2182	300,2	8,11	50997	59216	82223	2,2	569 083
Курская область	1069	3666	302,2	7,96	90803	52272	83448	2,2	1 063 963
Липецкая область	1094	3712	297	8,15	87889	53190	81814	2,2	1 121 264
Московская область	10331	56524	311,3	8,11	1484280	80101	191499	2,1	8 621 498
Орловская область	780	2636	299,2	8,44	62388	51743	84796	2,1	696 381
Рязанская область	1522	5477	311	7,83	114190	49929	99512	2,2	1 085 575
Смоленская область	956	3257	296,7	8,09	76242	54828	76487	2	868 514
Гамбовская область	814	2708	295,8	8,69	69955	45115	75217	2,1	961 271
Тверская область	1576	5783	307,9	8,37	124854	50279	92351	2	1 205 465
Тульская область	2073	7586	310,6	8,04	151512	49917	88524	2	1 476 305
Ярославская область	1409	4887	297,5	7,82	104558	51156	95041	2	1 191 081
г. Москва	12923	93224	306,4	8,06	2348092	152737	340837	2,1	13 126 990
Республика Карелия	702	2446	281,1	7,96	62133	50419	125277	2,1	525 868
Республика Коми	979	2908	292,8	9,09	97587	73316	106771	2,1	723 522

Продолжение таблицы

Архангельская область	1615	5682	276	6,85	136352	67672	110791	2,1	1001880
Вологодская область	1584	4741	289,1	8,42	108742	55151	84012	2,1	1125062
Калининградская область	1479	5329	295,5	7,59	110228	58721	100922	2,2	1033129
Ленинградская область	2287	9995	308,4	7,74	282002	50893	158248	2	2029764
Мурманская область	1001	3674	280	8,87	85140	74032		2,1	657568
Новгородская область	705	2446	302,9	7,94	47643	50575	73839	2,1	573687
Псковская область	646	2006	291,4	8,1	44283	45022	66961	2	584467
г. Санкт-Петербург	8455	44055	310,2	7,49	1089115	72928	222717	2,1	5598903
Республика Адыгея (Адыгея)	594	2347	320,9	7	37806	51734	118859	2,4	499288
Республика Калмыкия	470	2442	313,8	8,28	39928	24688	62752	2,8	265627
Республика Крым	977	3951	308,3	7,26	66988	30724	122523	2,3	1913152
Краснодарский край	8726	38230	326,4	7,05	705206	72735	134436	2,4	5826173
Астраханская область	1510	5741	315,3	7,76	94077	43491	107614	2,3	948493
Волгоградская область	2495	8085	296,3	8,3	190927	41472	90062	2,1	2461978
Ростовская область	5879	21247	308,2	7,83	413853	52274	108108	2,3	4158532
г. Севастополь	388	1544	311,6	7,65	25492	48332	107329	2,1	559824
Республика Дагестан	1932	4955	322	9,04	88875	69098	74805	3,8	3221002
Республика Ингушетия	141	200	302,7	10,96	4121	34730	48905	5,7	523149
Кабардино-Балкарская Республика	611	1830	302,5	8,59	42609	56705	33235	3,5	904365
Карачаево-Черкесская Республика	490	1467	309,8	9,82	33255	30643	33478	3,2	468383
Республика Северная Осетия - Алания	812	3051	321,3	8,69	52402	42111	65278	2,8	679813
Чеченская Республика	1955	2266	307,3	12,51	32935	47128	59518	4,7	1543038

Продолжение таблицы

Ставропольский край	3466	12323	307,7	7,96	228381	37581	86920	2,5	2888656
Республика Башкортостан	7953	27266	308,9	8,04	535173	50103	112776	2,3	4070980
Республика Марий Эл	832	2697	302,5	8,07	58052	32377	80465	2,3	671088
Республика Мордовия	743	2779	302,5	7,94	66278	33137	76322	2,2	768632
Республика Татарстан (Татарстан)	7282	28776	313,1	7,75	574883	68794	138328	2,3	4002320
Удмуртская Республика	3123	9734	305,6	7,47	198807	46372	92563	2,3	1438404
Чувашская Республика - Чувашия	1530	5772	308,4	7,6	144848	35120	100421	2,3	1170119
Пермский край	3909	12019	301	8,48	290315	57828	111648	2,2	2501809
Кировская область	1368	4443	300,3	8,47	114494	45068	103450	2	1134023
Нижегородская область	3322	12650	291,2	8,41	288162	60286	140245	2,1	3071076
Оренбургская область	2913	8898	299,6	8,69	205070	44991	71917	2,2	1835017
Пензенская область	1656	5909	293,3	7,53	122895	34674	96037	2,2	1241361
Самарская область	3579	12490	291,9	8,74	280223	50547	108742	2,1	3135262
Саратовская область	2320	7648	300,3	8,64	188937	40846	80203	2,1	2395054
Ульяновская область	1557	5092	297,3	8,17	110944	44847	93201	2,1	1176894
Курганская область	1191	3342	298,5	8,54	73980	41040	117705	2,1	757294
Свердловская область	7746	27395	298,2	7,98	551617	64298	132345	2,1	4230928
Тюменская область	8082	30791	308,3	8,02	815660	75278	116291	2,4	3871017
Челябинская область	5482	15704	281	8,86	335199	45972	100971	2	3401472
Республика Алтай	274	725	302,1	8,46	12433	37733	112095	2,6	210767
Республика Тыва	2343	7181	293,7	6,84	55002	42676	117904	3,2	337408
Республика Хакасия	738	2501	307	7,69	55522	37920	92936	2,3	529204
Алтайский край	2643	8394	299,9	8,48	197060	46876	106555	2,2	2123129
Красноярский край	3 869	14388	292,6	8,48	374718	64750	115189	2,1	2845832

Окончание таблицы

Иркутская область	3405	11486	297	8,54	266708	46297	112677	2,2	2337448
Кемеровская область - Кузбасс	2611	9028	287,7	8,85	225388	50529	103206	2,2	2557961
Новосибирская область	4950	18975	306,2	7,78	428760	59063	120304	2,1	2791899
Омская область	2005	7243	304,6	8,88	185354	49743	105812	2,2	1825079
Томская область	1199	4680	303,2	7,85	111554	45204	113830	2,1	1047746
Республика Бурятия	1661	6380	278,4	6,36	99967	43546	140012	2,6	973275
Республика Саха (Якутия)	2320	11111	259,5	5,13	238951	93495	137721	2,6	999614
Забайкальский край	1270	4989	271,8	6,73	110042	50371	146862	2,4	988412
Камчатский край	487	2098	277,1	8,59	47009	100936	153328	2,1	288839
Приморский край	3316	14788	274,9	6,61	276906	60523	159838	2,1	1813234
Хабаровский край	1969	8400	271,1	6,67	197064	66074	130814	2	1281111
Амурская область	1351	6139	275,2	5,89	119833	71308	143763	2,1	753140
Магаданская область	195	862	266,2	7,27	27664	102635	148459	1,9	133851
Сахалинская область	714	3224	272,9	6,61	85988	104530	158568	2	459063
Еврейская автономная область	179	636	267,4	6,48	12983	55085	100072	2,1	146630
Чукотский автономный округ	72	351	269,2	8,29	10183	208089	155442	2,2	47935

Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики, государственного управления и финансов
Базовая кафедра цифровых финансовых технологий Сбербанка России

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

 Д.В. Солнцев

«18» июня 2024 г.

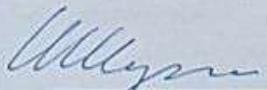
МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Исследование факторов, оказывающих влияние на рынок ипотечного
кредитования в Российской Федерации

38.04.01 Экономика

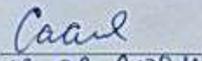
38.04.01.17 Финансово-экономическая аналитика и принятие решений в
цифровой среде

Руководитель


18.06.2024

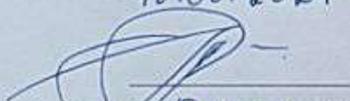
канд. техн. наук, доцент Н. Б. Шульгин

Выпускник


18.06.2024

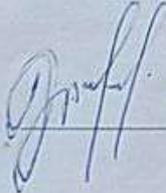
А. А. Саая

Рецензент


18.06.2024

нач. управл. ипот. кред. Колдомов К.С.
и разв.серв. Домклик
ПАО Сбербанк

Нормоконтролер


18.06.2024

Э.Ф. Мамедова

Красноярск 2024