

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2019, №4, Том 11 / 2019, No 4, Vol 11 <https://esj.today/issue-4-2019.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/22ECVN419.pdf>

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник Евразийской науки, 2019 №4, <https://esj.today/PDF/22ECVN419.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

**For citation:**

Kalinina A.N., Lozanchin A.L., Karavaeva Yu.S. (2019). Current trends in the development of the mortgage market in the Russian Federation. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 4(11). Available at: <https://esj.today/PDF/22ECVN419.pdf> (in Russian)

**УДК 33**

**Калинина Анна Николаевна**

ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет им. академика И.Г. Петровского», Брянск, Россия  
Магистрант  
E-mail: akazachenok@bk.ru

**Лозанчин Алексей Леонидович**

ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет им. академика И.Г. Петровского», Брянск, Россия  
Магистрант  
E-mail: lozanchin87@mail.ru

**Караваева Юлия Сергеевна**

ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет им. академика И.Г. Петровского», Брянск, Россия  
Доцент  
Кандидат экономических наук  
E-mail: karavaevajs@yandex.ru

## **Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации**

**Аннотация.** В статье рассматривается современное состояние рынка ипотечного кредитования Российской Федерации, проводится анализ и дается оценка тенденций развития этого направления кредитования. Ипотечное кредитование в России относительно недавно по сравнению с Западной Европой и США, однако за последнее десятилетие приобрело высокую популярность среди наших соотечественников. Актуальность темы исследования состоит в том, что ипотечное кредитование играет значимую роль и для экономики самого государства. Оно обеспечивает взаимосвязь между ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор.

В статье были рассмотрены показатели характеризующие рынок жилой недвижимости за последние семь лет, объем выданных жилищных кредитов в Российской Федерации, проанализирована динамика цен на жилую недвижимость, проведен Сравнительный анализ отдельных округов Российской Федерации по ипотечным жилищным кредитам за первый квартал 2019 года, проанализированы крупнейшие банки страны.

В ходе проведения анализа современной ипотечной системы России были выделены наиболее актуальные проблемы российского ипотечного кредитования, наиболее характерными являются нестабильная политическая ситуация, большая дифференциация в стоимости жилья и доходах населения, в статье представлены пути решения, чтобы снизить влияние указанных негативных факторов.

По результатам проведенных анализов можно сказать следующее, что рынок ипотечного кредитования Российской Федерации на данный момент характеризуется следующими особенностями: лидерством государственных банков в объеме выданных ипотечных кредитов, концентрацией существенной части выданных ИЖК на территории Центрального федерального округа, активным ростом количества выданных кредитов.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование; недвижимость; заемщики; банк; ипотека; объем рынка; кредит; собственность граждан; ИЖК; стоимость жилья; рынок жилой недвижимости

В нынешних обстоятельствах существования рыночной экономики сформировались благополучные условия для покупки жилья с помощью ипотечного жилищного кредитования (ИЖК). По сравнению с Западной Европой и Соединенными Штатами Америки ИЖК, возникло в Российской Федерации сравнительно недавно, однако за небольшой период времени обрело большую распространенность среди граждан РФ, так как рынок ипотечного кредитования (ИП) играет внушительную роль в жизни населения [1]. Доходы населения Российской Федерации находятся на невысоком уровне, а стоимость недвижимого имущества высоки, вследствие, чего далеко не у каждого жителя Российской Федерации есть возможность приобрести жилплощадь [2].

К тому же ипотечное кредитование представляет собой важное значение для экономики самой страны. Оно гарантирует связь между финансами населения, банков и предприятий стройиндустрии, направляя денежные ресурсы в реальный сектор.

Данные по ипотеке в Российской Федерации собираются и систематизируются Федеральной службой статистики, а также Центробанком РФ. Наиболее глубокая картина об итогах ипотечного кредитования в нашем государстве формируется из анализа таких показателей, как:

- объем рынка (размер выдачи ипотечных кредитов);
- количество кредитных организаций, выдающих ипотеку;
- функционирующие виды ипотечных продуктов также условия по ним в банках [3].

Объем ипотечного рынка в Российской Федерации характеризуется таким показателем, как «объем выданных жилищных кредитов».

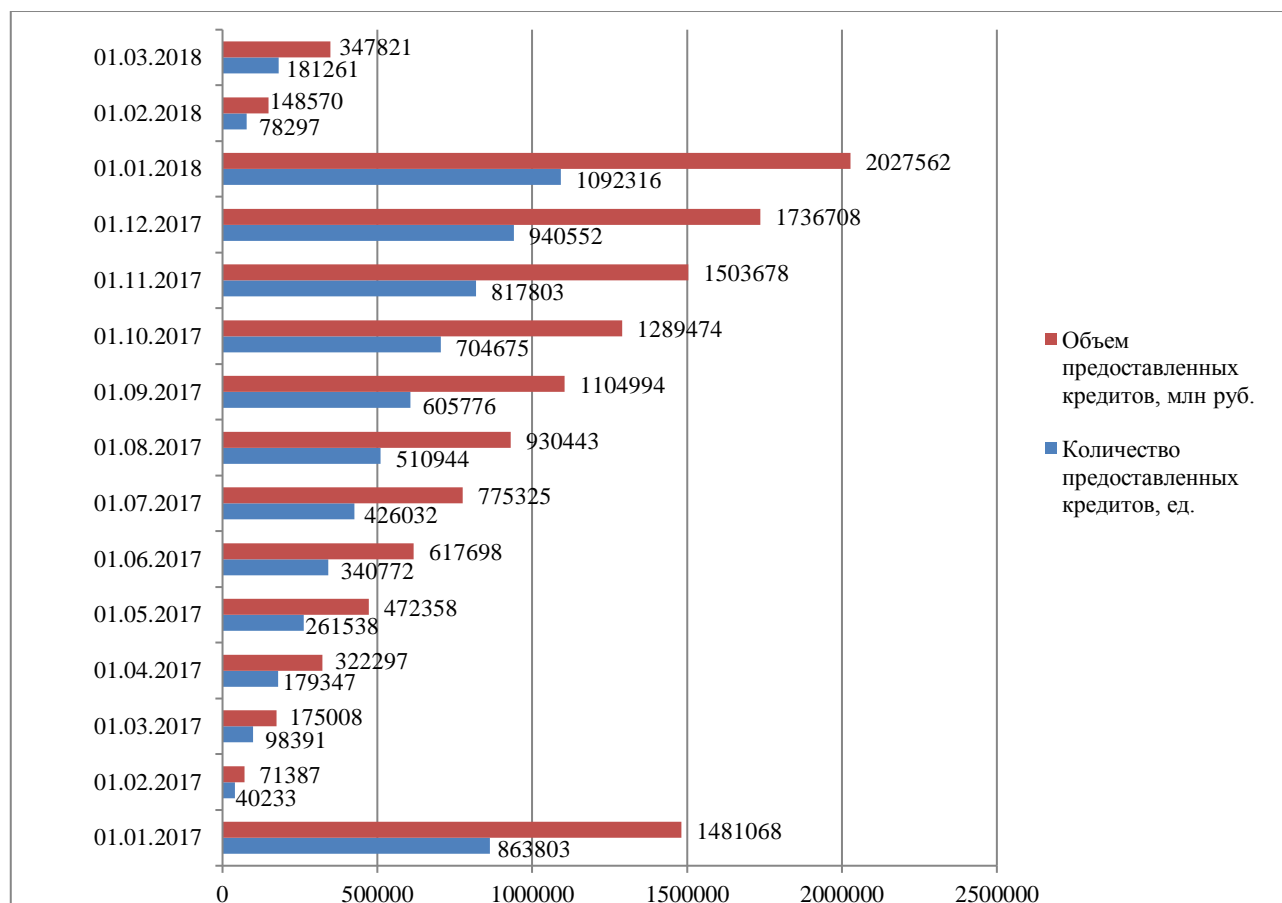
Далее проанализируем динамику объема выданных жилищных кредитов в ежемесячном разрезе за 2017–2018 гг., наглядная информация представлена на рис. 1.

Диаграмма демонстрирует стабильную тенденцию роста объема выданных займов в государстве.

Из представленной выше диаграммы можно сделать вывод о том, что за март 2018 года было выдано кредитов на 172 813 миллиона больше по сравнению с предыдущим периодом прошлого года, практически в 2 раза. Но хотелось бы отметить, что в феврале 2018 года объем предоставленных кредитов снизился относительно января 2018 года на 92,6 %.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Официальный сайт Центрального банка России: показатели рынка жилищного кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>.



**Рисунок 1.** Объем ипотечного рынка РФ за 2017–2018 гг.  
(составлено автором на основе данных Центрального Банка России)

Рассмотрим показатели рынка жилой недвижимости с 2013 по 2017 год более подробно в таблице 1.

**Таблица 1**

**Показатели, характеризующие рынок недвижимости**

	Зарегистрировано прав собственности физических лиц на жилые помещения, единиц	Зарегистрировано ипотеки жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных за счет кредитных средств либо целевого займа, единиц	Выдано закладных на жилые помещения, единиц	Количество предоставленных ИЖК, единиц	Средний объем ИЖК, тыс. руб.
2013 г.	9 768 589	922 534	399 396	825 039	1 641
2014 г.	9 696 212	1 105 143	454 176	1 012 814	1 742
2015 г.	9 069 938	789 371	247 053	699 510	1 661
2016 г.	8 374 828	855 635	265 747	856 555	1 720
2017 г.	7 959 673	990 999	155 543	1 086 951	1 860

Составлено автором на основе данных Центрального Банка России

Из представленной выше таблицы можно сказать, что наибольшее количество зарегистрированных прав собственности физических лиц на жилые помещения по данным Росреестра было в 2013 году, а в 2017 эта цифра снизилась на 18,52 %.

В 2014 произошел бум зарегистрированных ипотечных жилых помещений, находящихся в собственности граждан, приобретенных за счет кредитных средств либо целевого займа, по мнению экспертов на это повлияли следующие факторы, во-первых,

обесценивание рубля подталкивало людей вложить накопленные сбережения в стабильные активы – жилье, недвижимость, во-вторых, страх роста процентных ставок, из-за событий на Украине в 2014 году [4]. Так же в этот период времени было выдано 454 176 единиц закладных на жилые помещения, что на 298 633 единицы больше, чем 2017 году.<sup>1</sup>

В 2017 году значительное число кредитов приходилось на программы рефинансирования ипотеки, и поэтому количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) выросло на 26,9 %, по сравнению с 2016 годом. Соответственно и наибольший объем ИЖК приходится на 2017 год и составляет он 1 860 тыс. рублей. Тогда как в 2013 году объем ипотечных жилищных кредитов оказался меньше на 219 тыс. рублей.

Далее в таблице 2 рассмотрим динамику цен на рынке жилой недвижимости.

**Таблица 2**  
**Динамика цен на рынке жилой недвижимости в Российской Федерации**

	Средняя цена на рынке жилой недвижимости за 1 м <sup>2</sup> общей площади, тыс. руб.		Индекс цен на рынке жилья, в % к соответствующему периоду предыдущего года	
	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья	первичный рынок жилья	вторичный рынок жилья
2013 г.	50,2	56,5	104,8	103,6
2014 г.	51,7	58,1	105,7	105,1
2015 г.	51,5	56,3	99,7	96,8
2016 г.	53,3	54,0	99,6	97,0
2017 г.	56,9	52,4	101,0	98,4

*Составлено автором на основе данных Центрального Банка России*

В среднем в Российской Федерации цены на вторичном рынке недвижимости за год, а именно с декабря 2017-го по декабрь 2018 года, выросли на 20,6 %, с 52,4 тысячи до 63,2 тысяч рублей за один метр квадратный. Данная информация была опубликована в исследовании онлайн-сервиса Domofond.ru. Эксперты компании проанализировали динамику цен на вторичном рынке жилой недвижимости в 83 регионах страны за 2018 год. Анализ остальных регионов не проводился за недостатком информации.<sup>2</sup>

В 77 регионах страны отмечен рост цен на недвижимость, и только в шести регионах идет снижение. Рост в 5 % превысил в 21 одном регионе, а в семи 8 % и больше. Аналитики отмечают, что цены на вторичном рынке жилой недвижимости стали расти в 2018 году после продолжительного снижения. В 2014 году цены на вторичном рынке жилья составили 58,1 тысяч рублей за один метр квадратный, после чего цены на недвижимость падали в течение трех лет.<sup>2</sup>

Росту цен на жилье поспособствовало два фактора:

1. Осенью 2018 г. началось подорожание ипотеки, которая до этого несколько лет подряд только падала в цене.
2. Реформа законодательства о долевом строительстве.

Данные факторы увеличили спрос на жилую недвижимость. Но не фундаментальному, так как доходы населения продолжали снижаться, а эмоциональному – люди стали спешить с покупкой жилья, опасаясь увеличения ипотечных ставок и цен на жилье.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Журнал РБК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/5c3f15049a7947738a9cf13c>.

<sup>3</sup> Информационный портал «Ипотека и финансы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ipoteka.finance/russia/problemny-i-perspektivy-ipotechnogo-kreditovaniya.html>.

Средняя цена на рынке жилой недвижимости за один метр квадратный общей площади в июне 2019 года составила 64,8 тыс. руб. На данный момент это максимум с 2014 года, когда стоимость за 1 м<sup>2</sup> составляла 58,1 тыс. руб.

Цены на недвижимость увеличились в преддверии перехода рынка на проектное финансирование через эскроу-счета, который произошел 1 июля 2019 года [5].

Максимально средняя стоимость на вторичном рынке жилой недвижимости выросла в следующих регионах Российской Федерации:

- Татарстане +14 %, до 46,8 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>;
- Приморском крае +13,7 %, до 81,7 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>;
- Иркутской области +12,7 %, до 42,7 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Только в Тульской области и Дагестане цены на жилье снизились на 4,2 % в первом случае и на 1 % во втором.<sup>3</sup>

В тоже время самое дешевое вторичное жилье отмечается в Челябинской области, там средняя цена составляет 30,4 тысячи рублей на один метр квадратный. В Кемеровской области хоть и отмечается рост цен на недвижимость, его цена составляет 32,8 тысячи рублей за один метр квадратный. Третье место занимает Алтайский край с ценами на вторичном рынке жилой недвижимости 35,4 тысячи рублей за один метр квадратный.<sup>4</sup>

И лидерами на рынке жилой недвижимости, как бы удивительно это не звучало, становятся Москва и Санкт-Петербург, где стоимость жилья растет. В Москве цены выросли на 9,1 % и стоимость 1 м<sup>2</sup> составило до 212,5 тысяч рублей, а в Санкт-Петербурге данный показатель увеличился на 12,52 % и цена за один метр квадратный составила 132,4 тысячи рублей.<sup>4</sup>

Далее в таблице 3 проведем сравнительную характеристику по ипотечному кредитованию в первом квартале 2019 года округов Российской Федерации, таких как Центральный федеральный округ, Северо-Западный федеральный округ, Приволжский федеральный округ.

**Таблица 3**

**Сравнительный анализ отдельных округов  
Российской Федерации таких за первый квартал 2019 года**

Федеральный округ	Объем полученных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов, млн руб.	Задолженность по ипотечным жилищным кредитам, млн руб.	В том числе просроченная задолженность, млн руб.	Объем досрочно погашенных заемщикам, млн руб.	Объем взысканных с заемщиков средств в результате реализации заложенного имущества, млн руб.
Центральный федеральный округ	204 764	2 035 881	27 484	78 838	716
Северо-Западный федеральный округ	82 557	834 068	6 556	29 230	244
Приволжский федеральный округ	114 226	1 275 872	10 133	36 259	148

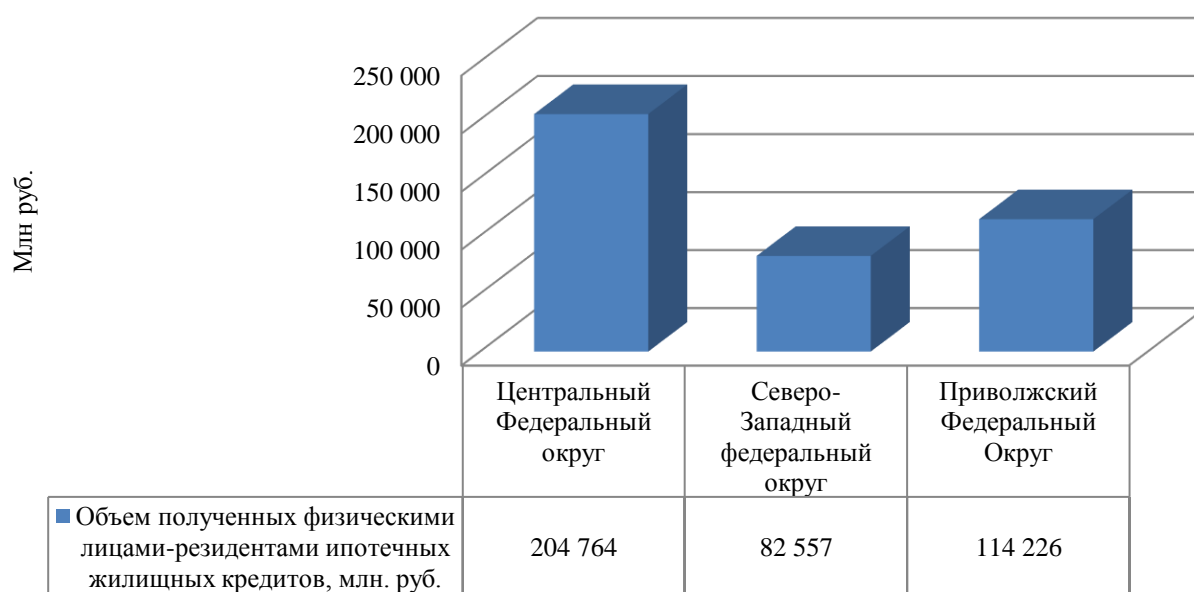
*Составлено автором на основе данных Центрального Банка России*

<sup>4</sup> Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.irn.ru/forecast/>.

Из представленной выше таблицы можно сказать, что лидирующую позицию по объему полученных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов занимает Центральный федеральный округ РФ он составляет 204 764 млн руб. это на 148,03 % больше по сравнению с Северо-Западным федеральным округом. Так же в первом квартале 2019 года самая большая задолженность по ипотечным жилищным кредитам так же была в Центральном округе и составила она 2 035 881 млн руб. из них просроченная задолженность составила 1,35 %.<sup>1</sup>

В Северо-Западном федеральном округе была самая низкая задолженность по ИЖК, она составила 834 068 млн руб. и 0,89 % из данной суммы составила просроченная задолженность. Самый маленький объем взысканных с заемщиков средств, в результате реализации заложенного имущества оказался в Приволжском федеральном округе в первом квартале текущего года он составил 148 млн руб. Объем досрочно погашенных заемщиками ИЖК в Центральном федеральном округе был наибольшим и составил 78 838 млн руб., а наименьший был в Северо-Западном округе.<sup>1</sup>

Более наглядно объем полученных физическими лицами-резидентами ипотечных жилищных кредитов представлен на рис. 2.



**Рисунок 2.** Объем полученных физическими лицами-резидентами ИЖК (составлено автором на основе данных Центрального Банка России)

Средневзвешенный период кредитования на начало текущего года составляет 186,4 месяца, а процентная ставка – 9,8 % годовых. На 1 марта 2019 года задолженность по действующим договорам составляла 5300 млрд руб. Из этой цифры просроченный долг составляет сумму в 60,8 миллиардов рублей. Выше представленные параметры имеют свойство расти в динамике. На рынке ипотеки в 2019 году в Российской Федерации функционирует 561 кредитная организация, 410 из которых выдают ипотечные жилищные кредиты. В 2018 году количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты на территории Российской Федерации, существовало так же 410 единиц. Это кредиторы с высоким уровнем надежности и доказанной эффективностью своей деятельности.<sup>1</sup> К ним относятся крупнейшие банки страны, которые представлены в таблице 4.



Таблица 4

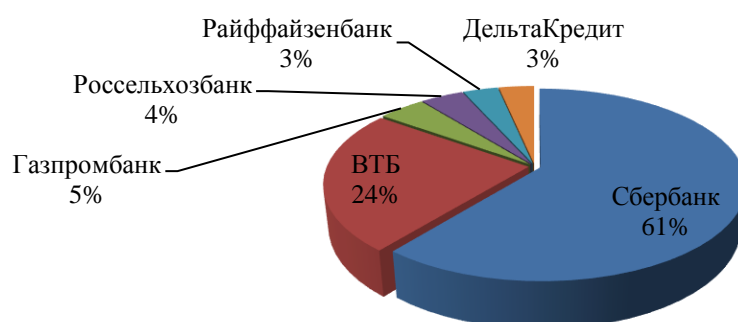
**Крупнейшие банки в Российской Федерации**

Позиция в рейтинге	Банк	Рыночная доля
2	Сбербанк	51,20 %
3	ВТБ	20,20 %
4	Газпромбанк	3,70 %
5	Россельхозбанк	3,40 %
6	Райффайзенбанк	2,80 %
7	ДельтаКредит	2,80 %

Составлено автором на основе данных [Банки.ру](http://Банки.ру)

Лидирующими банками в РФ выдающие ИЖК на данный момент являются Сбербанк и ВТБ. Они имеют не только достаточно большой опыт работы и широкий спектр услуг, а также имеют мощную поддержку от государства. Тем самым, гарантируя клиентам надежность и компетентность в выполнении всей процедуры ИЖК.

Более наглядно рыночная доля крупнейших банков Российской Федерации представлена на рисунке 3.



**Рисунок 3.** Рыночная доля крупнейших банков Российской Федерации (составлено автором на основе данных [Банки.ру](http://Банки.ру))

Каждый из выше перечисленных банков предлагает своим будущим клиентам как минимум пару вариантов получения ипотеки для улучшения жилищных условий. Условия кредитования в отечественных банках различаются в зависимости от выбранного продукта, категории и длительности сотрудничества клиента с кредитором [6].

Параметры оформления ипотечных жилищных кредитов в крупнейших банках РФ в 2019 г. приводятся в таблицах 5 и 6.

Таблица 5

**Ипотечное кредитование на вторичном рынке жилья**

Банк	Ставка, %	Первоначальный взнос (ПВ), %	Стаж, мес.	Возраст, лет
Сбербанк	9,1	15	6	21–75
ВТБ	9,2	20	3	21–65
Газпромбанк	10,2	10	6	20–65
Россельхозбанк	9,3	20	6	21–65

Составлено автором на основе данных с сайта [Сбербанка](http://Сбербанка), [ВТБ](http://ВТБ), [Газпром](http://Газпром), [Россельхозбанк](http://Россельхозбанк)

Так же необходимо отметить, что если при взятии ИЖК в Сбербанке клиент отказывается от страховки +1 %, от электронной регистрации +0,1 % к ставке, +0,3 при покупке квартиры, выбранной не на домклик.ру.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Официальный сайт Сбербанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/buying\\_complete\\_house](https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/buying_complete_house).

В ВТБ так же, как и в Сбербанке, +1 % к ставке за отказ от страховки, Ставка 9,2 % если квартира больше 100 кв. м и от 10,1 % если квартира менее 100 м<sup>2</sup>.<sup>6</sup>

В Газпромбанке процентная ставка увеличивается:

- на 0,3 % для всех заемщиков за исключением зарплатных клиентов Банка ГПБ (АО) или приобретающих квартиру компании – партнера Банка / крупнейших застройщиков и агентств недвижимости – партнеров Банка ГПБ (АО);
- на 1,0 % в случае отсутствия обеспечения обязательств в виде страхования;
- на 0,3 % при первоначальном взносе менее 20 %.<sup>7</sup>

При взятии суммы ипотеки более 3 млн руб. в Россельхозбанке ставка 9,2 %, но +1 % к ставке за отказ от страховки.<sup>8</sup>

Таблица 6

**Ипотечное кредитование на первичном рынке жилья**

Банк	Ставка, %	ПВ, %	Стаж, мес.	Возраст, лет
Сбербанк	7,6	15	6	21–75
ВТБ	9,2	20	3	21–65
Газпромбанк	10,2	10	6	20–65
Россельхозбанк	9,3	20	6	21–65

Составлено автором на основе данных с сайта Сбербанка, ВТБ, Газпром, Россельхозбанк.

При взятии ипотеке в Сбербанке +1 % к ставке при отказе от страховки, +0,5 % если клиент не получает зарплату в банке, +0,8 % если заемщик не подтвердил доход.<sup>5</sup>

При взятии ипотеке в ВТБ +0,5 % к ставке если размер первоначального взноса менее 20 %, +1 % к ставке за отказ от страховки, так же на первичное жилье как и на вторичное жилье применяется акция больше метров ниже ставка.<sup>6</sup>

В Газпромбанке процентная ставка увеличивается +0,3 % для всех заемщиков за исключением зарплатных клиентов Банка ГПБ, +0,3 % для всех категорий заемщиков в случае, если первоначальный взнос менее 20 %, +1,0 % в случае отсутствия обеспечения обязательств в виде страхования.<sup>7</sup>

В Россельхозбанке условия приобретения первичного жилья такие же как и на вторичное жилье они указаны выше.<sup>8</sup>

В завершении хотелось бы сказать, что рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации за последние годы значительно вырос. Положительной динамике способствовало снижение процентных ставок по кредитам, а также высокий спрос на недвижимость [7]. Но не

<sup>6</sup> Официальный сайт ВТБ [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

[https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=cpc\\_mortgage\\_brand\\_gs\\_ea\\_region&utm\\_content=%2B%D0%B2%D1%82%D0%B1%20%2B%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%350051656542%kwd-20688449502%2B%D0%B2%D1%82%D0%B1%20%2B%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%70172614466%1917694705%1t1%g%b%l%20920%1011869%&gclid=CjwKCAjwyqTqBRAYEiwA8K\\_4O6E69VDITcZyAippwVeZAagZ48Bv2RvdgEDcs4Ni9ITslJiyRrIXQoxCVkwQAvD\\_BwE](https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=cpc_mortgage_brand_gs_ea_region&utm_content=%2B%D0%B2%D1%82%D0%B1%20%2B%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%350051656542%kwd-20688449502%2B%D0%B2%D1%82%D0%B1%20%2B%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0%70172614466%1917694705%1t1%g%b%l%20920%1011869%&gclid=CjwKCAjwyqTqBRAYEiwA8K_4O6E69VDITcZyAippwVeZAagZ48Bv2RvdgEDcs4Ni9ITslJiyRrIXQoxCVkwQAvD_BwE)

<sup>7</sup> Официальный сайт Газпромбанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

[https://www.gazprombank.ru/personal/take\\_credit/mortgage/42156/#add-tab-0](https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/42156/#add-tab-0)

<sup>8</sup> Официальный сайт Россельхозбанка [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

[https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage\\_all/actions\\_dreams/](https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/actions_dreams/)



стоит забывать, что есть негативные факторы, которые могут оказать негативное влияние на состояние рынка недвижимости в стране, данные факторы представлены в таблице 7 [8].

Таблица 7

**Негативные факторы, оказывающие отрицательное влияние на развитие ипотечного рынка**

Фактор	Характеристика
Большая дифференциация в стоимости жилья и доходах граждан	Данный фактор служит причиной развития ипотечного рынка, так как наибольшая часть населения страны не имеет достаточных средств, для приобретения жилья без помощи ИЖК [9]. Однако из-за через-чур низких доходов возникает риск невозврата полученных займов.
Нестабильная политическая ситуация в стране	Данный фактор возникает из-за введений все новых санкций против Российской Федерации [10].
Недостаточное участие государства в поддержке ипотеки	На государственном уровне на данный момент реализуется несколько программ, связанных с получением льготной ипотеки, семейная ипотека под 5 % годовых; военная ипотека; ипотека молодым семьям; займы на строительство деревянного дома; материнский капитал.

Чтобы снизить влияние негативных факторов, оказывающих отрицательное влияние на развитие ипотечного рынка, необходимо сделать следующее:

1. Разрабатывать различные программы ипотечного кредитования в зависимости от уровня жизни населения и потребности их в жилье.
2. Создавать специальные ипотечные проекты с государственной поддержкой для граждан, которые оказались в непростой финансовой ситуации.
3. Банковские институты должны выдавать ИЖК качественным заемщикам способным справиться с условиями выданного кредита.

Подводя итоги статьи можно сказать, что рынок ипотечных жилищных кредитов в нашей стране характеризуется такими особенностями как: государственные банки лидируют в объеме выданных ИЖК, наибольшая часть ипотечных кредитов сконцентрирована в Центральном Федеральном округе, тенденция роста выдаваемых кредитов, а так же снижение просроченной задолженности по предоставленным кредитам.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Ворошилова И.В., Носова Т.П. Роль ипотеки в решении социальных проблем России // Политическое и социально-экономическое развитие Юга России: история, современность, перспективы развития // Сборник научных статей международной научно-практической конференции. 2015. С. 35–41.
2. Литвинова, С.А. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова – М. – Берлин: Директ-Медиа, 2015. С. 85–120.
3. Прохорова Д.А. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России // Молодой ученый. – 2015. – №11. – С. 952–955. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/91/19497/>.
4. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018. № 2 (81). С. 133–147.
5. Караваева Ю.С. Проблемы функционирования региональных банков в современных экономических условиях // Вестник НГИЭИ. 2017. №4 (71), С. 116–129.
6. Караваева Ю.С., Бондарькова О.А. К проблеме привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечно-жилищного кредитования на региональном уровне // Бюллетень науки и практики. 2016. № 10 (11). С. 229–236.
7. Лысак Е.В. Методы оценки кредитных рисков в коммерческом банке в рамках осуществления кредитного процесса // Бюллетень науки и практики. 2016. № 6 (7). С. 225–233.
8. Сенина В.С., Караваева Ю.С. Формирование цены кредита и факторы, влияющие на снижение ссудного процента // Наука, образование, инновации: апробация результатов исследований. Материалы Международной научно-практической конференции. НИЦ «Поволжская научная корпорация». 2016. С. 224–226.
9. Чекиева Х.Р. Ипотечное кредитование в условиях кризиса // Молодой ученый. – 2016. – №28. – С. 592–594. – URL <https://moluch.ru/archive/132/36617/>.
10. Абрамова, М.А. Финансовые и денежно-кредитные методы регулирования экономики. Теория и практика: учебник для магистратуры / М.А. Абрамова, Л.И. Гончаренко, Е.В. Маркина; отв. ред. М.А. Абрамова, Л.И. Гончаренко, Е.В. Маркина. – М.: Издательство Юрайт, 2017. С. 235–238.

**Kalinina Anna Nikolaevna**

Bryansk state academician I.G. Petrovski university, Bryansk, Russia  
E-mail: akazachenok@bk.ru

**Lozanchin Aleksey Leonidovich**

Bryansk state academician I.G. Petrovski university, Bryansk, Russia  
E-mail: lozanchin87@mail.ru

**Karavaeva Yuliya Sergeevna**

Bryansk state academician I.G. Petrovski university, Bryansk, Russia  
E-mail: karavaevajs@yandex.ru

## **Current trends in the development of the mortgage market in the Russian Federation**

**Abstract.** The article discusses the current state of the mortgage lending market in the Russian Federation, analyzes and evaluates trends in the development of this type of lending. Mortgage lending in Russia is relatively recent compared with Western Europe and the United States, but over the past decade it has gained high popularity among our compatriots. The relevance of the research topic is that mortgage lending plays a significant role for the economy of the state itself. It provides an interconnection between the resources of the population, banks and enterprises of the construction industry, directing funds to the real sector.

The article reviewed indicators characterizing the residential real estate market over the past seven years, the volume of housing loans in the Russian Federation, analyzed the dynamics of residential real estate prices, conducted a comparative analysis of individual districts of the Russian Federation on housing mortgage loans for the first quarter of 2019, analyzed the largest banks in the country.

In the course of analyzing the modern mortgage system of Russia, the most urgent problems of the Russian mortgage lending were highlighted, the most characteristic are the unstable political situation, a large differentiation in the cost of housing and incomes of the population, the article presents solutions to reduce the impact of these negative factors.

Based on the results of the analysis, we can say the following that the mortgage lending market of the Russian Federation currently has the following characteristics: the leadership of state banks in the volume of mortgage loans issued, the concentration of a substantial part of mortgage loans issued in the Central Federal District, and an active increase in the number of loans issued.

**Keywords:** mortgage lending; real estate; borrowers; bank; mortgage; market size; credit; property of citizens; HML; cost of housing; residential real estate market