

Льготная ипотека: дискриминация или дифференциация

Романова Анна Валерьевна

Канд. экон. наук, доц. каф. финансов и кредита
ORCID: 0000-0002-8381-4186, e-mail: a_romanova@bk.ru

Щукин Сергей Юрьевич

Студент
ORCID: 0000-0001-5151-0906, e-mail: Isergey7772@gmail.com

Челокиди София Валерьевна

Студент
ORCID: 0000-0002-2544-4500, e-mail: ms.chelokidi@mail.ru

Спирина Наталья Евгеньевна

Студент
ORCID: 0000-0002-7154-1109, e-mail: natasha2001spirina@gmail.com

Хакимова Лилия Раятовна

Студент
ORCID: 0009-0002-7528-7598, e-mail: lilia.hakimova.5225@mail.ru

Коптев Лазарь Алексеевич

Студент
ORCID: 0009-0005-3729-0130, e-mail: lazar.koptev@bk.ru

Ульяновский государственный университет, г. Ульяновск, Россия

Аннотация

Ипотечное кредитование является одним из самых популярных, но дорогостоящих видов кредитования. Государственное участие посредством льготирования повышает привлекательность ипотеки и одновременно приводит к отраслевой, территориальной, субъектной несправедливости. Целями исследования являются определение причин дифференциации условий по льготной ипотеке для разных участников, анализ последствий такой дифференциации, а также обоснование необходимости и разработка мер регулирования в данной сфере. В ходе исследования использовались научные труды отечественных и зарубежных ученых в области льготного ипотечного кредитования, нормативно-правовые акты и программно-стратегические документы развития рынка ипотечного банковского кредитования, а также данные, сформированные авторами на основе официальных статистических материалов. Для аналитической обработки данных использованы методы статистического анализа, системно-логический, а также такие общенаучные методы, как индукция, дедукция и синтез. Ревизия программ льготного ипотечного кредитования позволила выявить дискриминирующие факторы по отраслевому, территориальному принципам, а также в отношении заемщиков и кредиторов. Льготные программы должны быть адресными, условия – прозрачными, а методические подходы – одинаковыми для всех участников, задействованных в реализации программ. Дифференциация льготных программ ипотечного кредитования должна регулироваться государством, иначе это может привести к дискриминации.

Ключевые слова

Ипотека, льготы, государственное регулирование, реновация, дискриминация

Благодарности. Авторы выражают благодарность и глубокую признательность за советы и ценные замечания в ходе работы над этой статьей экспертам, членам жюри и организаторам Олимпиады по финансовой грамотности, которая проводится экономическим факультетом МГУ имени М.В. Ломоносова в рамках реализации Стратегии повышения финансовой грамотности в Российской Федерации на 2017–2023 гг. и государственной программы Российской Федерации «Управление государственными финансами и регулирование финансовых рынков».

Для цитирования: Романова А.В., Щукин С.Ю., Челокиди С.В., Спирина Н.Е., Хакимова Л.Р., Коптев Л.А. Льготная ипотека: дискриминация или дифференциация // Вестник университета. 2023. № 12. С. 181–198.



Preferential mortgage: discrimination or differentiation

Anna V. Romanova

Cand. Sci. (Econ.), Assoc. Prof. at the Finance and Credit Department
ORCID: 0000-0002-8381-4186, e-mail: a_romanova@bk.ru

Sergey Yu. Shchukin

Student
ORCID: 0000-0001-5151-0906, e-mail: Isergey7772@gmail.com

Sofia V. Chelokidi

Student
ORCID: 0000-0002-2544-4500, e-mail: ms.chelokidi@mail.ru

Natalia E. Spirina

Student
ORCID: 0000-0002-7154-1109, e-mail: natasha2001spirina@gmail.com

Liliya R. Khakimova

Student
ORCID: 0009-0002-7528-7598, e-mail: lilia.hakimova.5225@mail.ru

Lazar A. Koptev

Student
ORCID: 0009-0005-3729-0130, e-mail: lazar.koptev@bk.ru

Ulyanovsk State University, Ulyanovsk, Russia

Abstract

Mortgage lending is one of the most popular, but expensive types of lending. State participation through incentives increases the attractiveness of mortgages, but at the same time leads to sectoral, territorial, and subjective injustice. The study objectives are to determine the reasons for the differentiation of preferential mortgage conditions for different participants, to analyze the consequences of such differentiation, as well as to justify the need and develop regulatory measures in this area. The research used domestic and foreign scientists' scientific works in the field of preferential mortgage lending, regulatory legal acts and program and strategic documents for the development of the mortgage bank lending market, as well as data generated by the authors on the basis of official statistical materials. Methods of statistical analysis, system-logical analysis, as well as general scientific methods such as induction, deduction and synthesis are used for analytical data processing. The audit of preferential mortgage lending programs revealed discriminatory factors by industry, territorial principles, as well as in relation to borrowers and lenders. Preferential programs should be targeted, conditions should be transparent, and methodological approaches should be the same for all participants involved in the implementation of programs. Differentiation of preferential mortgage lending programs should be regulated by the state, otherwise it may lead to discrimination.

Keywords

Mortgage, benefits, government regulation, renovation, discrimination

Acknowledgements. The authors express their gratitude and deep appreciation for the advice and valuable comments during the work on this article to the experts, jury members and organizers of the Olympiad on Financial Literacy, which is held by the faculty of Economics of Lomonosov Moscow State University as part of the implementation of the Strategy for Improving Financial Literacy in the Russian Federation for 2017–2023 and the state program of the Russian Federation “Public Finance Management and regulation of financial markets”.

For citation: Romanova A.V., Shchukin S.Yu., Chelokidi S.V., Spirina N.E., Khakimova L.R., Koptev L.A. (2023) Preferential mortgage: discrimination or differentiation. *Vestnik universiteta*, no. 12, pp. 181–198.



ВВЕДЕНИЕ

Установление национальных целей развития Российской Федерации (далее – РФ) до 2030 г., в частности, обеспечение темпов роста валового внутреннего продукта (далее – ВВП), макроэкономическая стабильность, наряду с улучшением жилищных условий (не менее 5 млн семей ежегодно), а также увеличение объема жилищного строительства (не менее чем до 120 млн м² в год) стали триггером запуска механизмов стимулирования развития сферы жилищного строительства. Основными такими механизмами являются субсидированные программы льготного ипотечного кредитования, запущенные с 2018 г.

«Температурный режим» российской экономики, характеризующийся объемом ВВП за 2021–2022 гг., поддерживается несколькими отраслями, три из которых – строительство, государственное управление и административная деятельность, сохраняют устойчивый рост. При этом строительный сектор удерживает лидирующую позицию (+ 6,6 %), опережая даже финансовый сектор, который, например, по итогам 2018–2022 гг. вносит в экономику нашей страны наиболее весомый вклад (от 105,2 до 109,4 %) [1]. Динамика неувидительна, учитывая национальные ориентиры и используемый государством инструментарий, направленный на поддержание активности строительной сферы через финансовые механизмы в условиях экономической напряженности. Связующим инструментом поддержки при этом становится ипотека, на которую в рамках государственных программ выделена общая сумма кредитов (займов) с возмещением недополученных доходов до 4,5 трлн руб. [2].

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Действующие до 2020 г. льготные ипотечные программы не позволили обеспечить рост строительной отрасли, но удержали ее на нулевом уровне (табл. 1). Только введенная масштабная государственная поддержка в 2020 г. выступила катализатором процесса.

Таблица 1

Темпы роста валового внутреннего продукта в процентном соотношении к предыдущему периоду

Отрасли экономики	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах, %	102,8	102	96,9	105,6	97,9
Строительство, %	102,5	98,1	100	105,5	105
Финансовая и страховая деятельность, %	109,1	112	107,9	114,5	102,8
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги, %	103,9	98,6	92,9	110,2	102,4
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение, %	101,2	100,5	102,5	104,1	103,3

Составлено авторами по материалам источников [3–5]

В настоящее время действуют несколько ипотечных программ с государственной поддержкой.

1. Льготная ипотека (на 14 февраля 2023 от 6,45 % до 8 % [6]) с первоначальным взносом от 15 %. Для регионов суммы установлены в объеме 6 млн руб., для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области – 12 млн руб.;

Предметами льготной ипотеки на новостройки являются:

- покупка квартиры в строящемся доме;
- приобретение готового жилья у застройщика;
- строительство частного дома самостоятельно или по договору подряда;
- покупка земельного участка с дальнейшим строительством дома.

Заемщиком выступает гражданин РФ. Программа направлена на поддержку застройщика. По отчетам «Дом.РФ», такой вид ипотеки предоставляют 78 банков (но у 6 банков лимиты нулевые), в том числе 17 банков – на строительство дома без привлечения подрядчика [7]. За 2022 г. программа реализовывалась в 84 регионах. Такая программа предоставляет возможность использовать материнский капитал, однако рефинансирование запрещено.

2. Семейная ипотека. По условиям программы установлена процентная ставка до 6 % (до 5 % в Дальневосточном регионе) с первоначальным взносом от 15 %. Ипотечные лимиты установлены аналогично льготной ипотеке: для регионов суммы установлены в объеме 6 млн руб., для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области – 12 млн руб. Предметами семейной ипотеки могут выступать квартира в строящемся доме или жилой дом с земельным участком по договору участия в долевом строительстве с юридическим лицом (застройщиком), а также готовое жилье или дом с земельным участком по договору купли-продажи с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (застройщиком). Кроме того, предметом может быть жилье и на вторичном рынке у физических лиц, если оно расположено в сельском поселении на территории Дальневосточного федерального округа;

Заемщиком по семейной ипотеке могут быть:

1) семьи, в которых с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2023 г. родился первый ребенок или последующие дети;

2) семьи, в которых есть двое и более несовершеннолетних детей;

3) семьи, в которых воспитывается ребенок с инвалидностью.

Семейную ипотеку предоставляют 50 банков (включая банк «Возрождение» с нулевым лимитом в связи с присоединением к «БМ-Банк» в 2021 г.) в 85 регионах. Рефинансировать можно только ипотеку на приобретение жилья от застройщика (по договору-купли продажи или договору участия в долевом строительстве). По программе нельзя рефинансировать ипотеку на строительство дома.

В отличие от льготной ипотеки эта программа направлена не только на поддержку застройщика, но и призвана решать демографические проблемы. Семейная ипотека предоставляет возможность использовать материнский капитал и получить выплату 450 тыс. руб.

3. Дальневосточная ипотека направлена на улучшение жилищных условий в регионе и на развитие местного строительного рынка. Процентная ставка является привлекательной (до 2 % годовых). Первоначальный взнос стандартный – от 15 %. На сумму не более 6 млн руб. предлагается приобрести квартиру в новостройке или строящемся доме, купить или построить (самостоятельно или по договору подряда) частный дом или квартиру, если они находятся в сельской местности, в моногородах;

Заемщиками по Дальневосточной ипотеке могут быть:

1) молодые семьи, в которых оба супруга находятся в возрасте до 35 лет (включительно);

2) граждане до 35 лет (включительно) с детьми в возрасте до 18 лет (включительно);

3) участники программы «Дальневосточный гектар»;

4) граждане, которые переехали в субъекты Дальневосточного федерального округа (далее – ДФО) в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов;

5) граждане, имеющие стаж работы не менее 5 лет в образовательной или медицинской организации (государственной или муниципальной) на территории ДФО;

6) граждане России (вынужденные переселенцы с территорий Украины, Луганской Народной Республики и Донецкой Народной Республики), которые сейчас проживают в одном из регионов ДФО.

По отчетам «Дом.РФ», Дальневосточную ипотеку предлагают 19 банков (2 с нулевыми лимитами) во всех 11 регионах округа [7]. В рамках действующей инициативы рефинансирование не допускается, но возможно с использованием другой программы.

Несмотря на то что программа является федеральной, банк самостоятельно определяет перечень необходимых документов, поэтому условия могут отличаться. Материнский капитал тоже может быть использован и в этой программе.

4. Государственная ипотека для специалистов в сфере информационных технологий (далее – ИТ) – отраслевая поддержка. Ставка ссудного процента – до 5 % со стандартным первоначальным взносом от 15 %. Особенным отличием программы является территориальная дифференциация в зависимости от количества жителей: если специалист проживает в регионе с населением менее 1 млн чел., он сможет получить 9 млн руб., с населением больше 1 млн чел. – 18 млн руб. По программе таким специалистам доступны:

1) квартиры в строящихся домах, в том числе по договорам долевого участия;

2) готовые квартиры от застройщиков;

3) индивидуальные жилые дома (в границах малоэтажных жилых комплексов) от застройщика или индивидуального предпринимателя;

- 4) строительство индивидуального жилого дома по договору подряда;
- 5) покупка земельного участка с дальнейшим строительством индивидуального дома.

Специфичными являются требования к заемщику: это должен быть гражданин РФ, трудоустроенный в компании, которая работает в сфере ИТ и аккредитована Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ. При этом необходимо работать в такой компании не менее 3 месяцев. Программа устанавливает ряд требований к возрасту и уровню доходов. В 2022 г. такую инициативу реализовывали 52 банка (2 банка с нулевыми лимитами) в 68 регионах [7].

5. Сельская ипотека является важной среди программ с государственной поддержкой. В 2018 г. запущена деревенская ипотека с похожими характеристиками, направленными на развитие регионов. В настоящее время доступны ипотечные ссуды под процентные ставки от 0,1 % до 3 % годовых, при этом первоначальный взнос составляет не менее 10 %. Сельская ипотека также представляет дифференциацию ипотечной суммы в зависимости от территории: в Ленинградской области, Ямало-Ненецком автономном округе и в регионах ДФО сумма составляет 5 млн руб., в остальных регионах – 3 млн руб. Программа не действует на территории Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга.

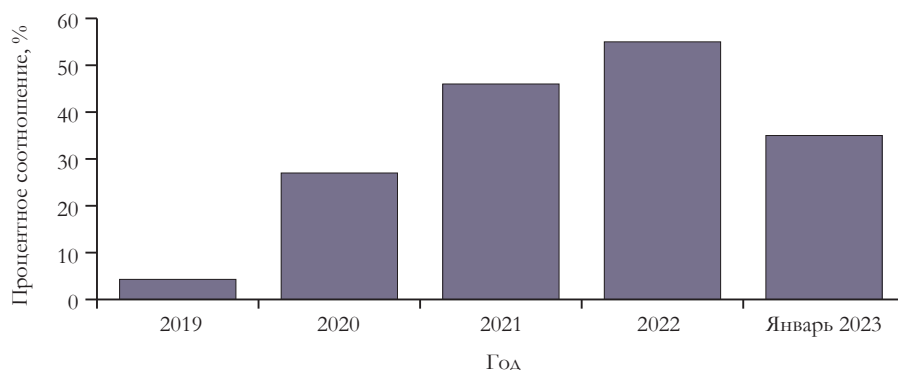
Предмет сельской ипотеки не так категоричен, как в ранних программах такой направленности: дом должен быть не старше пяти лет на момент заключения кредитного договора при покупке у физического лица и не старше трех лет в случае покупки у юридического лица или индивидуального предпринимателя. Также программа позволяет построить дом по договору подряда или приобрести земельный участок и построить на нем частный дом.

Такая ипотечная программа подходит для потенциального заемщика, если он проживает в сельской местности или планирует переехать из города. Жилье должно находиться в сельской местности, например, на территории сельского поселения, рабочего поселка, поселка городского типа или малого города с населением до 30 тыс. чел. В отличие от предыдущих программ кредиторов определяет Министерство сельского хозяйства РФ. В программе задействовано 16 банков. Такая программа пользуется популярностью, но ограничена условиями (подтверждение в течение нескольких лет, регистрация и пр.).

6. Выплату многодетным семьям сложно назвать самостоятельной программой, благодаря которой можно приобрести жилую недвижимость. Скорее это программа-сателлит. По ней можно получить кредит в размере 450 тыс. руб. на покупку как жилья в строящемся доме или новостройке, так и готового жилья у физического лица (вторичное жилье), на приобретение или строительство частного дома, на покупку недостроенного объекта индивидуального жилищного строительства или земельного участка, для ведения личного подсобного хозяйства или для ведения садоводства (получить выплату можно после завершения строительства и регистрации дома). Программа также может быть использована на приобретение жилья в рамках льготных региональных инициатив, на получение последней доли в праве общей собственности на помещение, если в результате заемщик становится собственником всего объекта. Рассчитывать на такую программу могут лишь семьи, в которых с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2023 г. появился третий или последующий ребенок.

Наряду с положительным влиянием государственная поддержка на ипотечном рынке создает отраслевое неравенство, дисбаланс между спросом и предложением, первичным и вторичным рынком недвижимости, а также разгоняет цены на недвижимость и увеличивает риски роста долговой нагрузки (табл. 2). Действительно, государственная поддержка ипотеки в 2020 г. обернулась ростом неплатежей: прирост просроченной задолженности по ипотеке на строящееся жилье уже за 6 месяцев 2020 г. составил 80 % от прироста за весь 2019 г. [8]. Однако 94 % всех «плохих» кредитов не ипотечные, то есть «ипотека остается самым здоровым сегментом рынка кредитования: доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле сократилась с 0,51 % на начало года до 0,42 % по состоянию на 1 декабря 2022 г.» [9]. В 2022 г. происходит сокращение количества выданных ипотечных кредитов: топ-20 банков выдали 1,3 млн ипотечных кредитов (– 30 % к 2021 г.) [10]. Но доля поддержанных государством кредитов в общем количестве выросла на 39 %. Лидерами среди госпрограмм по количеству выдач остаются «Льготная ипотека» на новостройки и «Семейная ипотека». С 2022 г. возобновлена сельская ипотека. Несмотря на название, сельская ипотека в меньшей степени направлена на развитие сельскохозяйственной отрасли. Бенефициаром вновь выступают застройщики.

Таким образом, рост объемов кредитования в 2022 г. с сохранением тенденции в 2023 г. обеспечивается в основном популярностью ипотечных программ с государственной поддержкой (рис. 1).



Составлено авторами по материалам исследования

Рис. 1. Доля льготной ипотеки в объеме ипотечных кредитов

Строительной (больше девелоперам) и финансовой сферам, такой способ помог, но в государственной поддержке нуждаются и другие отрасли (табл. 1). Так, в 2020 г. «представители сферы транспортного машиностроения (50 %) и производства электронного и оптического оборудования (44 %) отметили необходимость вмешательства государства в решение отраслевых проблем» [11, с.17]. Предложенный Правительством РФ ипотечный механизм (промышленная ипотека) частично решает проблему и можно не прибегать больше к льготной ипотеке на новостройки, которая уже реализовала свои задачи. Преимущества и недостатки льготной ипотеки представлены в табл. 2.

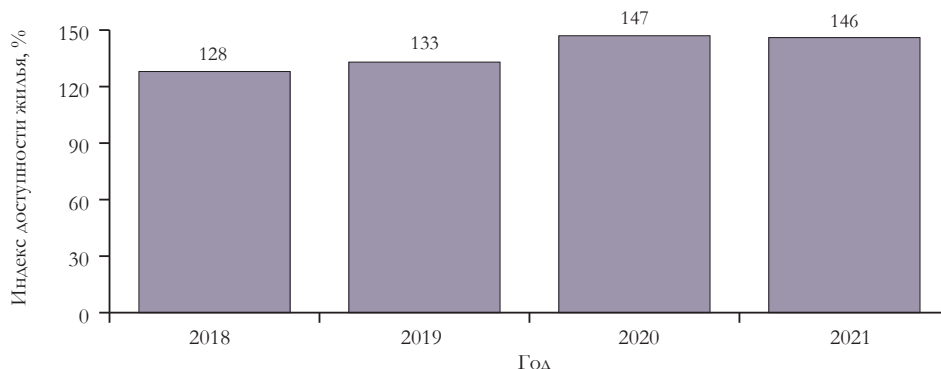
Таблица 2

Продление льготной ипотеки

Преимущества	Недостатки
Улучшение жилищных условий	Падение реальных располагаемых доходов
Выполнение социальной функции – поддержка социально незащищенных групп населения	Высокая инфляция, нарушение рыночных механизмов
Поддержка строительной отрасли	Рост стоимости строительства и квадратного метра
Снижение цен жилья не ожидается	Отказ оплаты по кредиту при падении стоимости жилья
Доля просрочки по ипотеке растет, но небольшая	Рост неплатежеспособности заемщиков и закрепитованности
	Опережение темпов ввода жилья над темпами ввода объектов инфраструктуры (школы, сады и пр.)
	Увеличение количества малогабаритного жилья

Составлено авторами по материалам исследования

О необходимости пересмотра системы льготного ипотечного кредитования свидетельствует и тот факт, что с введением льготной ипотеки на новостройки в 2020 г. индекс доступности жилья снизился (см. рис. 2.) при росте доходов девелоперов (табл. 3).



Составлено авторами по материалам источников [12; 13]

Рис. 2. Индекс доступности с учетом льготной ипотеки

Таблица 3

Состояние крупнейших девелоперов

Компании	Оценка состояния на 2020 г.	Оценка состояния Forbes Real-Time на 28 сентября 2021 г.	Выручка в первом полугодии 2021 г.
«ПИК-специализированный застройщик»	1,6 млрд долл. США	7,3 млрд долл. США (+ 5,7 млрд долл. США, рост в 4,5 раза)	189 млрд руб. (рост на 37 %)
«Группа компаний „Самолет“»	246 млн долл. США	1,37 млрд долл. США (+ 1,1 млрд долл. США, рост в 5,5 раза)	33,3 млрд руб. (рост на 47 %)
«Группа ЛСР»	850 млн долл. США	1,1 млрд долл. США (+ 250 млн долл. США, рост на 29 %)	54,8 млрд руб. (рост на 14 %)
«АФК „Система“»	130 млн долл. США	178 млн долл. США (+ 48 млн долл. США, рост на 37 %)	39,9 млрд руб. (+ 29 % год к году)

Составлено авторами по материалам источников [14; 15]

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Стейкхолдерами льготных ипотечных программ выступают государство, застройщики, компании строительной отрасли, банки, льготные категории граждан. Отрицательные последствия зачастую преобладают над заинтересованностью каждого субъекта. Так, положительными аспектами для государства являются:

- 1) осуществление социальной функции – предоставление возможности гражданам реализовать конституционное право на жилище;
- 2) вывод экономики из теневого сектора (так как гражданин, получающий «черную» заработную плату, не может претендовать на выгодные ипотечные условия);
- 3) расширение жилищного фонда;
- 4) поддержка строительного экономического сектора и экономики в целом (новые застройки – это новые магазины, центры услуг и т.д.);
- 5) отраслевое и территориальное стимулирование;
- 6) демографический рост.

Отрицательное влияние льготных ипотечных программ для государства проявляется в:

- 1) создании финансового «пузыря» из необеспеченных кредитов;
- 2) больших тратах из государственного бюджета;
- 3) неравномерности цен на рынке жилья;
- 4) структурных отраслевых и региональных перекосах;
- 5) системных рисках;
- 6) маскировке реальных цен;
- 7) формировании неверных ориентиров у инвесторов.

Застройщикам льготная ипотека помогает избавиться от «залежалого товара». Девелоперы нередко предлагают льготную ипотеку для тех квартир, которые не пользуются большим спросом. Государственная поддержка отрасли способствует сохранению рабочих мест, а использование низкой ставки позволяет значительно расширить клиентскую базу: происходит увеличение притока клиентов, готовых покупать квартиры на выгодных условиях, появляется возможность просчитывать продажи на среднесрочную перспективу.

Отмена льготных программ может привести к «заморозке» стройки, к увеличению количества заброшенных объектов. Когда программа анонсируется или заканчивается, происходит всплеск потребления, цены могут расти непропорционально увеличению текущих доходов домохозяйств. Также застройщики активно берут кредиты на закупку материалов, под строительные проекты, надеясь на повышенный покупательский спрос. В случае отмены льготной ипотеки увеличится долговая нагрузка компаний. Отмечается дисбаланс спроса и предложения на рынке. Сохраняется риск монополизации рынка (некоторые застройщики могут предложить клиентам более выгодные условия, чем у конкурентов). Другие компании (нежилищное строительство) строительной отрасли проседают, получая меньше поддержки, средств от государства.

Взрывной рост количества инвестиционных сделок приводит к снижению объемов продаж от девелоперов, и для выравнивания ситуации застройщикам приходится делать скидки. Чтобы быстрее продать свою недвижимость, инвесторы начинают демпинговать. Если тенденция продолжит набирать обороты, то конкуренция между инвесторами и застройщиками усилится. При этом более 84 % средств государственной поддержки было предоставлено застройщикам, зарегистрированным в трех регионах: Москва (примерно 70 %), Санкт-Петербург (8 %) и Московская область (6 %)

Со стороны банков негативными последствиями льготных программ становятся недооценка процентных рисков, так как государство «закрывает» риски изменения процентных ставок; увеличение сроков погашения; искажение показателя LTV, призванного отражать достаточность первоначального взноса на покрытие рисков возможного обесценения стоимости жилья; риски не включения в Ломбардный список Центрального банка РФ, а также снижение стоимости залогового имущества в дальнейшем. Люди, которых привлекла низкая ипотечная ставка, под влиянием эмоций приобрели объекты в новостройках, а спустя полгода или год осознали, что не могут обслуживать кредит. Дальнейшая реализация жилья становится проблемной.

Массовая льготная ипотека как «жаропонижающее», использование которого оправдано во время спада и кризиса (2015 г., 2020 г., 2022 г.), а длительное «употребление» может привести к летальному исходу. Поддерживающая «терапия», безусловно, необходима, поэтому государственная поддержка должна быть адресной. С 2017 г. по 2022 г. объем дополнительного аварийного жилья в стране увеличился уже на 13 млн кв. м и ежегодно будет прирастать на 2 млн м². Около 340,8 тыс. чел. сейчас ожидает своей очереди на переселение в РФ. В этой связи необходимо ввести льготную ипотеку на реновацию. В настоящее время у жильцов домов, попадающих под реновацию, есть выбор: переехать в предлагаемое жилье, которое не всегда новое и хорошее или получить денежную компенсацию. Изучив всю процедуру организации процесса переселения в Ульяновской области, мы выяснили, что для выполнения программы в 2022 г. «Переселение граждан, проживающих на территории Ульяновской области из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2017 г. аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, в 2019–2025 годах» стоимость квадратного метра рассчитывалась в 2020 г. и была зафиксирована на уровне 39 тыс. руб. [16].

В настоящее время цен таких на рынке нет. Для выполнения программы требуется дополнительное существенное бюджетное финансирование. В результате лимиты быстро заканчиваются, очереди на переселение растягиваются на долгие годы. Льготная ипотека сегодня доступна, но по программе и только на новостройки. В Ульяновске много строят, но численность населения уменьшается, спрос растет на первичное жилье. При этом деньги на ипотеку в основном находят при продаже вторичного жилья. Значит, в перспективе будет введено еще больше жилья первичного, вторичное продать некому. Возможен кризис в отрасли, следовательно, может помочь реновационная льготная ипотека. Введение льготной ипотеки на реновацию станет достойным, но не разгоняющим «ипотечный пузырь» адресным замещением программы льготного кредитования и будет служить важным инструментом для выполнения стратегических национальных задач (обеспечение жильем и развитие строительной отрасли).

В большинстве стран мира государство играет в жилищном секторе экономики существенную роль. В табл. 4 представлены примеры льготных ипотек в странах с различными моделями экономики.

Таблица 4

Примеры льготных ипотек в зарубежных странах

Страна	Вид ипотеки	Заемщик	Условия
Индия	Обратная ипотека (англ. Reverse mortgage) для улучшения жизни пожилых людей, владеющих домами	Индийский резидент старше 60 лет	Срок: 10–15 лет. Отчуждение имущества после смерти

Продолжение табл. 4

Страна	Вид ипотеки	Заемщик	Условия
Панама	Льготные процентные ставки для жилищной ипотеки	Заемщик – покупатель первой недвижимости	Заемщик получает государственную субсидию в размере двух процентных пунктов от рыночной ставки. Недвижимость должна быть новой, жилой. Финансируемая сумма должна быть в диапазоне от 35 тыс. долл. США до 120 тыс. долл. США. Финансирование не может превышать 95 % от оценочной стоимости, срок кредита не более 15 лет
США	Жилищные кредиты VA (англ. United States Department of Veterans Affairs), Программа NADL (англ. Native American Direct Loan)	Военнослужащие, ветераны и супруги, имеющие на это право	Лица, которые подают заявки и получают одобрение для участия в этих программах, берут кредиты на покупку, строительство и на улучшение домов на федеральной земле траста или могут рефинансировать существующие NADL для снижения процентных ставок
Китай	Программа в форме вложений в государственный жилищный фонд	Граждане, осуществляющие выплаты	Деньги вкладчиков (обязательные отчисления не менее 5 % от среднемесячной зарплаты за прошлый год с работника и работодателя) фонда хранятся на специальном счете в банке. Взносы дифференцируются в зависимости от региона. Фонд финансирует строительство жилья и выдает ипотечные ссуды. Использовать средства можно почти на любые цели, связанные с собственным или арендованным жилищем
Азербайджан	Льготная ипотека. Льготный ипотечный кредит, выдаваемый за счет средств Азербайджанского ипотечного фонда	Члены молодых семей определенных категорий, доктора наук, государственные служащие, военные на внутренней службе	Максимальная сумма: 100 тыс. Азербайджанских манат Максимальная годовая процентная ставка: 4 % Максимальный срок: 30 лет Первоначальный взнос: 30 % Прожиточный минимум: 170 Азербайджанских манат
Армения	Программа «Квартиры молодым» «ЗАО „Национальная ипотечная компания“»	Молодые семьи с детьми	Кредиты предоставляются физическим лицам для приобретения жилой недвижимости от номинальной процентной ставки 7,4 % годовых
Беларусь	Ипотеки нет	Многодетные семьи, дети-сироты, военнослужащие, чернобыльцы, афганцы и молодые семьи с двумя детьми	Льготное кредитование от 1 % годовых

Страна	Вид ипотеки	Заемщик	Условия
Казахстан	«7–20–25»	Все граждане	Основные условия «7–20–25» следующие: – процентная ставка – 7 %; – первоначальный взнос – от 20 %; – срок возвращения займа – до 25 лет. Рассчитана исключительно на первичную недвижимость. Заемщик вправе выбрать любой понравившийся объект среди участвующих в программе. Единственным ограничением является его стоимость. Для Астаны, Алматы и пригородных их зон это 25 млн тенге. Для Туркестана и Караганды – 20 млн тенге. Для остальных городов – 15 млн тенге
	«5–20–25»	Граждане, стоящие в очереди и имеющие доход не более 3,7 прожиточного минимума в течение последних 6 месяцев	Условия программы: ставка – 5 %; минимальный взнос – 10 %; срок погашения кредита – 20 лет. Ставка 7 % предоставляется для всех граждан без жилья и 2 % годовых – для многодетных и неполных семей
	«Нурлы Жер»	Участниками могут быть как очередники акимата (местный коллегияльный исполнительный орган в Казахстане), которым предоставляется приоритет, а также вкладчики «Отбасы банк»	Это жилищная программа, разработанная на приобретение жилья до 2025 г. на льготных условиях: кредитная ставка – 5 % (годовая эффективная ставка вознаграждения – 5,2%); первоначальная сумма взноса – 20 % от стоимости квартиры или дома
Кыргызстан	Программы «Доступное жилье» и «Мой дом 2021–2026»	Врачи, учителя, чиновники, лица без определенного места жительства	Процентная ставка варьируется от 4 % до 6 % годовых, есть ограничения по верхней границе площади недвижимости и стоимости метра
Великобритания	Программа Help to Buy, совместно разработанная государственными службами и девелоперами	Гражданин, покупающий первое жилье для проживания	Долг покупателю – до 20 % от стоимости покупки (до 40 % в Лондоне). Однако сумма ограничена: гражданин не сможет одолжить у государства более 240 тыс. фунтов стерлингов на покупку жилья в Лондоне и более 120 тыс. фунтов стерлингов – в других городах Англии. Государство в результате оставляет в своей собственности не одоженную сумму, а долю гражданина в недвижимости. Если человек одолжил у государства 100 тыс. фунтов стерлингов и купил дом за 500 тыс. фунтов стерлингов, то государство владеет 20 % от стоимости недвижимости. Гражданин не платит проценты только первые пять лет. После окончания льготного пятилетнего периода гражданину придется выплачивать проценты по своему кредиту ежемесячно
Германия	Поддержка строительных накопительных вкладов Bausparvertrag	Гражданин, открывающий накопительный вклад	Помощь минимальна и распространяется на долгосрочные контракты в основном за счет работодателя и льгот

Составлено авторами по материалам исследования

В большинстве стран мира государство играет в жилищном секторе экономики существенную роль. Различают три основные модели ипотечного кредитования: 1) контрактно-сберегательная модель (Китай, Германия); 2) модель ипотечного банка (европейская модель); 3) модель вторичного ипотечного рынка (американская модель). Однако независимо от модели ипотечного кредитования, государственная поддержка и регулирование могут быть представлены в большей или меньшей степени (табл. 4).

Некоторые авторы относят национальную систему к третьей модели из-за наличия рынка залговых и агентства ипотечного жилищного кредитования. Изучив опыт регулирования ипотечного рынка Китая и Германии, авторы поддерживают создание системы сберегательных счетов, на которых будут аккумулироваться суммы для формирования первого взноса по ипотеке, и за счет этого получение льготной ставки по ипотеке станет возможным [17]. Такой вывод подкрепляется и тем обстоятельством, что доля ипотечных кредитов, первоначальный взнос по которым мог осуществляться за счет потребительского кредита, выросла с 5,5 % в 2020 г. до 6,1 % в 2022 г. [18]. Возникают существенные риски закредитованности заемщиков, которые останутся и без денег, и без жилья [19].

Аналогичной проблемой для формирования первого взноса является разрыв в ценах нового и вторичного жилья, так как зачастую именно продажа недвижимости выступает источником первого взноса на ипотеку. Доля льготного ипотечного кредитования на новостройки в 2022 г. составила 90 % при темпе роста цен 131,1 %, доля на вторичном рынке – 50 % при росте цен на 23,3 %. В качестве ответной меры уже в июне 2022 г. банки начали предлагать ипотечные продукты с отсрочкой первоначального взноса, повышая свои риски. Есть программы и совсем без первоначального взноса, которые сегодня предлагают 103 банка. Помочь в такой ситуации призвана система жилищных сбережений, которая «позволит расширить долгосрочную ресурсную базу кредитных организаций, а также повысить эффективность управления ипотечным портфелем» [20].

Программа интересна и для вкладчика, и для банка, и для застройщика, который сможет оценить прогнозируемый спрос. Обстоятельством «за» открытие счета является еще и тот факт, что в современных условиях неопределенности многие откладывают решение жилищного вопроса. Сберегательный жилищный счет может стать «отложенным решением», хорошей репетицией и проверкой на финансовую устойчивость перед заключением ипотечной сделки.

Проблема первого взноса далеко не единственная на ипотечном рынке, где требуется реагирование регулятора. Появление такого явления, как «околонулевые» ставки, при которых застройщики вступают «в долю» с банками, существенно повышая стоимость недвижимости, требуют участия регулятора (табл. 5). Необходимо отметить, что указанные в табл. 5 проблемы являются, в том числе, следствием введения льготных ипотечных условий.

Таблица 5

Дополнительные проблемы, созданные льготным кредитованием, требующие реагирования регулятора

Проблема	Риск	Реагирование Центрального банка РФ	Реагирование рынка	Примечание
«Околонулевые» ставки	Для заемщиков и банков – завышенная стоимость на 20–30 %. Совершить продажу по ней нельзя. Следовательно, возникают риски для всей финансовой системы	С 1 декабря 2022 г. установили надбавку 2,0 к коэффициенту риска по ипотечным кредитам в рублях с первоначальным взносом не выше 10 %, предоставленным в рамках договоров участия в долевом строительстве [21]	Повышение цен на первичную недвижимость; сверхприбыли девелоперов; превышение предложения недвижимости над спросом (в 2023 г.)	Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ договорилось с девелоперами о постепенном повышении ставок

Проблема	Риск	Реагирование Центрального банка РФ	Реагирование рынка	Примечание
Разрыв цен на новое и вторичное жилье на рынке	Сложно продать имеющееся жилье, следовательно, возникает отсутствие источников для первого взноса	Ссудо-сберегательные счета	Формирует искажения на рынке	За 2021 г. стоимость 1 кв. м на первичном рынке выросла на 29,5 %, в то время как на вторичном рынке темпы роста цен были гораздо ниже – 18,7 %. Аналогичная тенденция сохранилась и в 2022 г.

Составлено авторами по материалам исследования

В настоящее время в ипотечные программы с государственной поддержкой вовлечены не все регионы. Среди действующих ипотечных программ с государственной поддержкой можно отметить такую, как «Дальневосточная ипотека», которая способствует развитию региона. Однако даже таких мер пока недостаточно. По итогам 2022 г. самые низкие показатели ввода жилья показали Дальневосточный (0,44 м² на жителя) и Сибирский (0,49 м² на жителя) федеральные округа [22]. Одними из существенных ограничений программы покупатели считают наличие лимита для региона в 6 млн. руб. (когда цены на недвижимость выросли стремительно), а также возрастные ограничения, так как ипотека в основном выдается гражданам до 35 лет (не включительно) [23]. Возрастную дискриминацию рассмотрим далее, но лимиты в регионах с ростом цен на недвижимость требуют пересмотра. Результатом внедрения льготного кредитования на новостройки стал и тот факт, что ипотеку чаще стали брать для покупки жилья в другом регионе (произошло увеличение таких сделок с 7 до 23 % случаев в 2020 г.) [24]. Половина жилья введена в 10 регионах РФ: четверть приходится на Москву, Московскую область и Краснодарский край. Те же регионы являются и ипотечными лидерами: за 2022 г. в Москве с населением 12,655 млн чел. было выдано 120,1 тыс. кредитов, в Санкт-Петербурге с населением 5,384 млн чел. – 94,8 тыс. кредитов, в Краснодарском крае (5,687 млн чел.) – 65,9 тыс. кредитов.

Концентрация строительной активности усиливается. Таким образом, экономика сталкивается с развитием дискриминационного строительства по географическому принципу. В разрезе регионов задачи национальной стратегии не решаются, что отмечает и регулятор (Банк РФ). «Повышение доступности жилья в небольших городах, населенных пунктах – вот эту задачу, на наш взгляд, нужно решать» [25]. Ульяновская область лидировала в своем федеральном округе в 2020 г. (9 место в стране), но при таком же уровне ввода жилья (0,8 м² общей площади на чел.) в 2021 г. занимает 10 место в округе и 25 место по стране соответственно. В 2022 г.

Ульяновская область в рейтинге регионов по вводу жилья расположилась только на 40 строчке (0,584 м² общей площади на чел.) Объем полученной льготной ипотеки для данного региона в 2022 г. составил 1 983 3,84 млн руб. против, например, сопоставимой по уровню Пензенской областью – 30 912,92 млн руб., занимающей 5 место по объемам жилищного строительства [26]. Таким образом, корреляция между объемом льготного кредитования и вводом жилья все же присутствует. При этом в рассматриваемых регионах доля льготной ипотеки на новостройки практически в два раза выше семейной ипотеки. Замедление прироста строительства в Ульяновской области ранее мы уже отмечали. Если тенденция льготного безадресного кредитования продолжится, то рынок первичной недвижимости станет невостребованным. Дефицитный региональный бюджет ограничивает возможности финансирования/софинансирования льготных ипотечных программ. В этой связи наши рекомендации по льготированию ипотеки на реновацию и введение сберегательных ипотечных счетов могут удерживать падающие показатели.

Еще одно новшество текущего года – кредит для молодежи. По мнению авторов, такой кредит не улучшит существенно ситуацию в регионе. Во-первых, это связано с невысокой кредитоспособностью людей, моложе 21 года, а во-вторых, заинтересованностью этих лиц в переезде. Эффективнее может стать льготный ипотечный лизинг для такой категории граждан с сохранением возможности оформления имущественного налогового вычета. Предложенный вариант может возродить практику владения

доходными домами, которая была распространена в Симбирске (в настоящее время – Ульяновск) в XIX в. Административное здание Института экономики и бизнеса Ульяновского государственного университета – это бывший доходный дом семьи Егоровых, в котором в разное время располагались социально значимые объекты: мужская и женская школы, пожарная часть. Впоследствии это сооружение было продано городу. Если льготная ипотека на реновацию будет направлена также на поддержание рынка вторичного жилья, то льготный ипотечный лизинг будет ориентирован на поддержание строительной отрасли и на повышение интересов девелоперов.

Сегодня лизинг на кредитном рынке не является популярным инструментом. Использование отмечается в секторе коммерческой недвижимости и в основном эпизодическое. При ипотечном лизинге у молодежи появится возможность попробовать себя в роли собственника жилья, но на гибких персональных условиях и с сохранением возможности переезда при изменении жизненных условий. Льготный ипотечный лизинг также не увлечет в долговую яму перспективную в экономической активности часть населения. Безусловно, необходимо развитие институциональной инфраструктуры, обеспечивающей в том числе защиту всех участников схемы ипотечного лизинга.

В сравнительной характеристике видов ипотечных программ с государственной поддержкой можно отметить, что в отношении заемщиков практически по всем программам, кроме льготной ипотеки на новостройки, применяются разные условия, то есть те, которые распространяются не на всех или/и не всегда [27]. Получается, что в отношении других программ действуют дискриминационные условия. Если внедрять массовую «недискриминационную» по заемщику ипотеку, в том числе предлагаемую, например, сегодня, то при прочих равных условиях такая ипотека, как ни странно, приведет к несправедливости. По оценкам Сбериндекса, 756 млрд руб. из 1 трлн руб., выданных по льготной ипотеке на новостройки в 2020 г., – это спрос, который мог бы быть удовлетворен за счет рыночных механизмов [24]. Действующие льготные программы все же дискриминируют по возрасту. В частности, Дальневосточная ипотека рассчитана в основном на заемщиков до 35 лет, не распространяясь тем самым на большую часть экономически активного населения. Считаем, что несправедлива в данном случае дискриминация по возрасту тем более, когда запускается ипотечная программа для молодежи. Предлагаем снять ограничение по возрасту, увеличить крайние границы кредитного лимита, но поставить условие покупки единственного жилья или разового обращения.

Методика оценки кредитоспособности в банках, участвующих в льготных ипотечных программах, также различается. Получается, что государственная программа одна, но банки по-разному оценивают клиента, исходя из скоринговых моделей и риск-аппетитов, поэтому в некоторых банках уровень отказа может составить 5 % («Сбербанк»), в других – 46 %. В декабре 2022 г. отказ по ипотечным кредитам был максимальным, однако средний уровень одобрения по льготной ипотеке остается выше рыночного (табл. 6).

Тенденция существенной дифференциации в 2023 г. сохраняется: недельный «срез» по сведениям о принятых заявлениях на получение кредита по ипотеке 8 % за отчетный период 24 марта 2023 г. – 30 марта 2023 г. демонстрирует, что процент отказов за этот период в «Сбербанк» составил 0 % при количестве заявок 13 985 (это около 45 % всех принятых заявок за рассматриваемый период), тогда как в «Банк „Санкт-Петербург“» – почти 40 % при количестве принятых заявок всего 210. Такие показатели могли быть получены и в силу действия фактора дискриминации по кредитору, связанным с неравномерной концентрацией объемов кредитования. Считаем, что если государством для выполнения своих функций определены приоритетные направления, то банки, принимающие участие в программе, должны использовать стандартные методики при оценке кредитоспособности.

Таблица 6

Средний уровень одобрения по льготной и рыночной ипотекам

Вид ипотеки	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Льготная	65–69%	67%	65%
Рыночная	52–62%	60%	56%

Составлено авторами по материалам источников [7; 28; 29]

Несмотря на конституционные права и запрет на дискриминацию, с отказом на одобрение ипотечного кредита сегодня чаще сталкиваются мужчины (мобилизация усилила риски для банков), сотрудники санкционных организаций, возрастное население (сроки выдачи кредитов ограничены, повышается текущая долговая нагрузка). Проблема дискриминации заемщика при кредитовании встречается и в других странах (она особенно актуальна в США, где решают такую задачу, в том числе с помощью государственного регулирования).

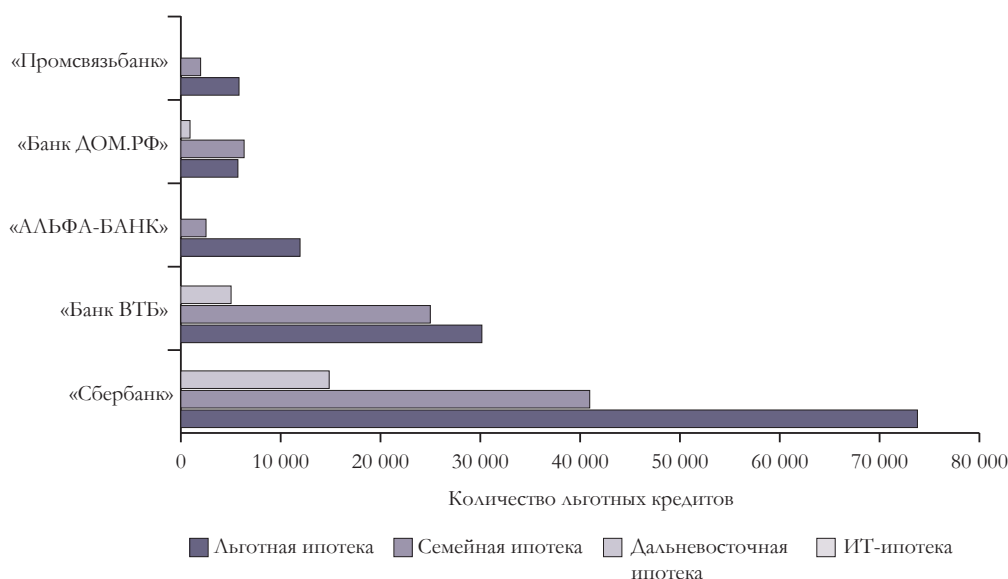
Проведенное Национальной коалицией по реинвестированию сообщества исследование показало, что расовая дискриминация сохраняется при ипотечном кредитовании и сегодня. Еще в 1968 г. был принят закон, запрещающий дискриминацию в жилищном секторе по признаку расы, религии, пола, семейного положения, инвалидности и этнической принадлежности, однако афроамериканские и испаноязычные заемщики по-прежнему сталкиваются с непропорционально высоким уровнем отказов. По данным Федерального резервного банка Сент-Луиса, более 74,5 % домовладельцев – это белые американцы не-испаноязычного происхождения по состоянию на второй квартал 2022 г. [30].

В США активно борются против всех выявленных случаев дискриминации, поддержку и ответы на обращения обеспечивают Бюро финансовой защиты потребителей (англ. Consumer Financial Protection Bureau) и Министерство жилищного строительства и городского развития США (англ. United States Department of Housing and Urban Development) [30].

В нашей стране также действуют службы поддержки, включая Банк РФ, АО «Банк ДОМ.РФ», отраслевые министерства, финансового уполномоченного и пр. Но неэффективной программой как со стороны заемщика, так и результатов представляется новая льготная ипотека для специалистов ИТ-сферы, которая является дискриминационной даже для сотрудников этой области и не оказывает существенное влияние на отток специалистов, а тем более не способствует их привлечению. В частности, для поддержки выбрана узкая группа потенциальных участников программы через привязку к уровню зарплаты и к месту работы. Вторичный рынок также не предлагается к рассмотрению по условиям программы. На наш взгляд, такая программа может быть закрыта как не выполнившая свое предназначение.

Основными субъектами льготного ипотечного кредитования являются банки [31]. Удивительно, но самое большое количество банков задействовано в реализации программы ИТ-ипотеки (52 банка). На втором месте располагается льготная ипотека (50 банков). При этом ипотека для ИТ-специалистов составляет незначительную долю даже у крупных игроков и штучно реализована в 67 субъектах (26,5 % приходится только на Москву).

Основными держателями льготной ипотечной активности выступают «Сбербанк», «Банк ВТБ», «АЛЬФА-БАНК», «Банк ДОМ.РФ» и «Промсвязьбанк» (рис. 3). При этом следует заметить, что почти половина выданных кредитов приходится на «Сбербанк». У этого банка имеются самые низкие уровни отказа по заявкам. «Банк ВТБ» по государственной программе выдавал 90 % всей своей ипотеки весной 2022 г. «Банк ДОМ.РФ» является оператором системы [32]. Неудивительно, что банки диктуют свои правила, устанавливают и меняют требования к заемщикам, так как конкуренция между банками отсутствует, а заинтересованность к застройщикам растет.



Составлено авторами по материалам источника [7]

Рис. 3. Топ-5 банков по видам льготных кредитов

Льготная ипотека является самым выгодным предложением для всех банков, воспользоваться которым могут только те, кто включен в программу льготного кредитования. Кроме того, даже для банков, попавших в список, не всегда выделены лимиты, которые делают крупные банки еще значительнее. Под дискриминацию со всех сторон попадают небольшие банки. Необходимо включить по умолчанию в систему льготных программ все банки, создать конкурентную конкурсную систему на портале государственных услуг РФ по принципу аукциона.

Такая система позволит автоматически проверять основные параметры кредитоспособности заемщика и предварительно согласовывать с банками поданную заявку. Механизм системы должен работать следующим образом: заемщик размещает заявку на получение ипотечного кредита с государственной поддержкой, которую видят все банки. Банки анализируют эту заявку и предлагают свои условия, если планируют одобрить заявку либо сразу отказывают. Заявка переводится в статус согласованной, далее – одобренной с выдачей кредита. Так, будет включен конкурентный и прозрачный механизм, обеспечена поддержка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования выявлены основные дискриминационные параметры ипотечного кредитования с государственной поддержкой:

- 1) повсеместное внедрение льготного ипотечного кредитования привело к ценовой дискриминации вторичного рынка недвижимости;
- 2) после введения программы льготной ипотеки основными бенефициарами стали девелоперы. Дискриминация по отраслевому признаку приводит к структурным диспропорциям в экономике, к искажению спроса;
- 3) региональная ипотечная дискриминация, с одной стороны, проявляется в региональной поддержке, с другой стороны, приводит к концентрации строительной активности в нескольких регионах;
- 4) основными проблемами дискриминации по заемщику являются возрастные ограничения (Дальневосточная ипотека – до 35 лет), а также дискриминация по отраслевой принадлежности заемщика (ИТ-ипотека);
- 5) дискриминация по кредитору приводит к замещению льготными продуктами рыночных («Банк ВТБ»), концентрации льготных ипотечных лимитов в нескольких крупных коммерческих банках, а также к отсутствию выбора кредитора в регионах.

Для решения проблем возможны следующие меры регулирования:

- 1) замена льготной ипотеки на новую адресную программу, примером которой может служить ипотека на реновацию с государственной поддержкой;
- 2) формирование гибридной формы модели ипотечного кредитования, объединяющей модели как вторичного ипотечного рынка, так и контрактно-сберегательную (это позволит создать систему сберегательных счетов для обеспечения первоначального взноса по ипотеке);
- 3) снятие возрастного ограничения и ипотечного лимита Дальневосточной программы при приобретении жилья в новостройке, завершение программы по ИТ-ипотеке из-за ее неэффективности;
- 4) замена ипотеки для молодежи на ипотечный лизинг с сохранением возможности оформления имущественного налогового вычета;
- 5) стандартизация методик оценки кредитоспособности заемщика при реализации программ льготного ипотечного кредитования;
- 6) создание банковской конкурентной среды, позволяющей включить в государственную программу все банки, автоматизировать кредитный процесс, используя инфраструктуру портала государственных услуг РФ на основе аукционного механизма.

Библиографический список

1. Bankiros. Структура ВВП России 2023 по отраслям. <https://bankiros.ru/wiki/term/struktura-vvp-rossii-po-otraslam?ysclid=le43n8hkwz978474680> (дата обращения: 05.10.2023).
2. Российская Федерация. Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020–2024 годах» (с изменениями на 28 декабря 2022 г.). <https://docs.cntd.ru/document/564742807> (дата обращения: 05.10.2023).
3. Федеральная служба государственной статистики. Социально-экономическое положение России 2018 г. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2018.pdf> (дата обращения: 05.10.2023).

4. Федеральная служба государственной статистики. *О производстве и использовании валового внутреннего продукта (ВВП) за 2020 г.* https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/60.htm (дата обращения: 05.10.2023).
5. Федеральная служба государственной статистики. *О производстве и использовании валового внутреннего продукта (ВВП) в 2022 г.* https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/22_20-02-2023.html (дата обращения: 06.10.2023).
6. БАНК ДОМ.РФ. *Банки-участники программы льготной ипотеки 8 %.* <https://спроси.дом.рф/instructions/banki-uchastniki-programmy-lgotnoy-ipoteki-6-5/> (дата обращения: 07.10.2023).
7. БАНК ДОМ.РФ. *Все отчеты.* <https://дом.рф/analytics/archive/?section=880,886,910,877> (дата обращения: 09.10.2023).
8. Ведомости. *Господдержка ипотеки обернулась ростом платежей.* <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/08/12/836551-gospodderzhka-ipoteki> (дата обращения: 07.10.2023).
9. Forbes. *Каждый пятый — в группе риска: чем опасна льготная ипотека.* <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/433997-kazhdyu-pyatyy-v-gruppe-riska-chem-opasna-lgotnaya-ipoteka?ysclid=le46gc15nd153573763> (дата обращения: 10.10.2023).
10. БАНК ДОМ.РФ. *ДОМ.РФ назвал ТОП-20 российских ипотечных банков по итогам 2021 г.* <https://спроси.дом.рф/news/domrf-nazval-top20-rossiyskikh-ipotechnykh-bankov-po-itogam-2021-goda/?ysclid=le47cy9eqd442630865> (дата обращения: 08.10.2023).
11. Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации. *Оценка состояния конкурентной среды в России. Доклад. 2020.* https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/Konkurenciya_doklad_2020.pdf?ysclid=le75zwawwq309127881 (дата обращения: 05.10.2023).
12. Институт экономики города. *Динамика доступности жилья в России в 2006–2020 гг.* https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/zapiska_po_dostupnosti_zhilya_v_subektah_rf_2020_itog.pdf (дата обращения: 08.10.2023).
13. Центральный банк Российской Федерации. *Ипотека и доступность жилья: аналитическая записка.* https://cbr.ru/Content/Document/File/105729/analytic_note_20200312_dip.pdf (дата обращения: 05.10.2023).
14. Forbes. Абакумова М. *Строители на миллиарды: насколько разбогатели девелоперы благодаря льготной ипотеке.* <https://www.forbes.ru/biznes/441387-stroiteli-na-milliardy-naskol-ko-razbogateli-developery-blagodara-lgotnoj-ipoteke?ysclid=lkqw73bapx974632040> (дата обращения: 10.10.2023).
15. РБК. *Кто из девелоперов Москвы заработал больше всех в 2021 году.* <https://realty.rbc.ru/news/60febab39a7947463d034ea2> (дата обращения: 04.10.2023).
16. Российская Федерация. *Постановление Правительства Ульяновской области от 28 марта 2019 г. № 131-П «Об утверждении областной адресной программы «Переселение граждан, проживающих на территории Ульяновской области, из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2017 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, в 2019–2025 годах».* <https://www.law.ulgov.ru/doc/14141> (дата обращения: 12.10.2023).
17. Хусиханов Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике. *Вестник университета.* 2016;9:148–153.
18. Ведомости. *Россияне все чаще берут кредит на первоначальный взнос по ипотеке.* <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/09/01/838479-rossiyane-kredit?ysclid=le5wy0tyra533395646> (дата обращения: 08.10.2023).
19. Боброва О.П. Оценка кредитоспособности физических лиц. *Экономика. Социология. Право.* 2019;2(14):27–32.
20. Центральный банк Российской Федерации. *Банк России устанавливает макропруденциальные требования по ипотеке с низким первоначальным взносом на первичном рынке жилья. Пресс-релиз.* http://www.cbr.ru/press/PR/?file=19092022_142000RISKWEIGHTS19092022_132324.htm (дата обращения: 12.10.2023).
21. Российская Федерация. *Информация Банка России от 6 декабря 2022 г. «Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на 2023 год и период 2024 и 2025 годов».* <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405940527/?ysclid=le4etgo240471289157> (дата обращения: 08.10.2023).
22. Циан. *Население строит больше девелоперов: в России побит рекорд по вводу жилья.* <https://ulyanovsk.cian.ru/stati-naselenie-stroit-bolshe-developerov-v-rossii-pobit-rekord-po-vvodu-zhilja-329103/> (дата обращения: 07.10.2023).
23. Тихомирова Е.С. Вопросы оценки эффективности реализации действующих программ льготного ипотечного кредитования. *Московский экономический журнал.* 2022;7(2):33. https://doi.org/10.55186/2413046X_2022_7_2_77
24. Сбербанк. *Льготная ипотека: итоги и перспективы.* <https://sberindex.ru/ru/researches/lgotnaya-ipoteka-itogi-i-perspektivy> (дата обращения: 11.10.2023).
25. 66.ru. *Глава Центробанка высказалась о повышении ключевой ставки и продлении льготной ипотеки. Тезисы.* <https://66.ru/bank/news/261001/?ysclid=le7ekmaegd392236917> (дата обращения: 13.10.2023).
26. БАНК ДОМ.РФ. *Основные показатели жилищного строительства.* https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства?ysclid=le7fu4jgbw869471040 (дата обращения: 09.10.2023).
27. Рощина Я.А., Илюнькина Н.В. Анализ влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья в России: региональный разрез. *Деньги и кредит.* 2021;4:98–123.

28. Frank media. Ипотека. *Итоги 2022 года. Обзор рынка ипотеки в 2022 году по версии Frank RG*. <https://frankmedia.ru/110643> (дата обращения: 14.10.2023).
29. Frank RG. *Ипотека в России 2021*. <https://frankrg.com/research/ipoteka-v-rossii-2021?ysclid=lkqxu4ad50464867851> (дата обращения: 15.10.2023).
30. Investopedia. *Bias in the Mortgage Approval Process*. <https://www.investopedia.com/bias-in-the-mortgage-approval-process-5181654> (дата обращения: 12.10.2023).
31. Бабина С.И., Назаренкова С.О. Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России. Вестник Кемеровского государственного университета. *Политические, социологические и экономические науки*. 2019;4(1):37–44.
32. Forbes. Евгений Дячкин: «Ипотека — это больше, чем кредит, это мера социальной поддержки». <https://www.forbes.ru/brandvoice/464143-evgenij-dackin-ipoteka-eto-bol-se-cem-kredit-eto-mera-social-noj-podderzki> (дата обращения: 16.10.2023).

References

1. bankiros. *The structure of Russia's GDP 2023 by industry*. <https://bankiros.ru/wiki/term/struktura-vvp-rossii-po-otraslam?ysclid=le43n8hkzw978474680> (accessed 05.10.2023). (In Russian).
2. Russian Federation. *Resolution of the Government of the Russian Federation of April 23, 2020, No. 566 "On Approval of the Rules for Reimbursement to Credit and Other Organizations of Lost Income on Housing (Mortgage) Loans (Loans) Issued to Citizens of the Russian Federation in 2020–2024" (as amended on December 28, 2022)*. <https://docs.cntd.ru/document/564742807> (accessed 05.10.2023). (In Russian).
3. Federal State Statistics Service. *Socio-economic situation of Russia 2018*. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2018.pdf> (accessed 05.10.2023). (In Russian).
4. Federal State Statistics Service. *On the production and use of gross domestic product (GDP) for 2020*. https://rosstat.gov.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/60.htm (accessed 05.10.2023). (In Russian).
5. Federal State Statistics Service. *On the production and use of gross domestic product (GDP) in 2022*. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/22_20-02-2023.html (accessed 06.10.2023). (In Russian).
6. BANK DOM.RF. *Banks participating in the 8% preferential mortgage program*. <https://сспочн.house.rf/instructions/banki-uchastniki-programming-lgotnoy-ipoteki-6-5/> (accessed 07.10.2023). (In Russian).
7. BANK DOM.RF. *All reports*. <https://дом.рф/analytics/archive/?section=880,886,910,877> (accessed 09.10.2023). (In Russian).
8. Vedomosti. *State support of mortgages turned into an increase in non-payments*. <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/08/12/836551-gospodderzhka-ipoteki> (accessed 07.10.2023). (In Russian).
9. Forbes. *Every fifth person is at risk: what is the danger of a preferential mortgage*. <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/433997-kazhdyy-pyatyy-v-gruppe-riska-chem-opasna-lgotnaya-ipoteka?ysclid=le46gc15nd153573763> (accessed 10.10.2023). (In Russian).
10. BANK DOM.RF. *DOM.RF named the TOP 20 Russian mortgage banks by the end of 2021*. <https://сспочн.house.rf/news/domrf-nazval-top20-rossiyskikh-ipotechnykh-bankov-po-itogam-2021-goda/?ysclid=le47cy9eqd442630865> (accessed 08.10.2023). (In Russian).
11. Analytical Center under the Government of the Russian Federation. *Assessment of the competitive environment in Russia. Report. 2020*. https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/Konkurenciya_doklad_2020.pdf?ysclid=le75zwawwq309127881 (accessed 05.10.2023). (In Russian).
12. Institute of City Economics. *Dynamics of housing affordability in Russia in 2006–2020*. https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/zapiska_po_dostupnosti_zhilya_v_subektah_rf_2020_itog.pdf (accessed 08.10.2023). (In Russian).
13. The Central Bank of the Russian Federation. *Mortgage and housing affordability: an analytical note*. https://cbr.ru/Content/Document/File/105729/analytic_note_20200312_dip.pdf (accessed 05.10.2023). (In Russian).
14. Forbes. Abakumova M. *Builders for billions: how rich developers have become thanks to preferential mortgages*. <https://www.forbes.ru/biznes/441387-stroiteli-na-milliardy-naskol-ko-razbogately-developery-blagodara-lgotnoj-ipoteke?ysclid=lkqw-73bapx974632040> (accessed 10.10.2023). (In Russian).
15. RBC. *Which of the developers in Moscow earned the most in 2021*. <https://realty.rbc.ru/news/60febab39a7947463d034ea2> (accessed 04.10.2023). (In Russian).
16. The Russian Federation. *Resolution of the Government of the Ulyanovsk Region No. 131-P dated 28.03.2019 "On the Approval of the regional address program "Relocation of citizens living in the Ulyanovsk Region from apartment buildings Recognized as emergency and Subject to Demolition or Reconstruction before January 1, 2017 due to physical wear during their Operation in 2019–2025"*. <https://www.law.ulgov.ru/doc/14141> (accessed 12.10.2023). (In Russian).
17. Khusikhanov R.U. Modern approaches to mortgage lending in foreign economic practice. *Vestnik universiteta*. 2016;9:148–153. (In Russian).

18. Vedomosti. *Russians are increasingly taking out a loan for a down payment on a mortgage*. <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/09/01/838479-rossiyane-kredit?ysclid=le5wy0tyra533395646> (accessed 08.10.2023). (In Russian).
19. Bobrova O.P. Assessment of creditworthiness of individuals. *Economy. Sociology. Right*. 2019;2(14):27–32. (In Russian).
20. The Central Bank of the Russian Federation. *The Bank of Russia sets macroprudential requirements for mortgages with a low-down payment in the primary housing market. Press release*. http://www.cbr.ru/press/PR/?file=19092022_142000RISK-WEIGHTS19092022_132324.htm (accessed 12.10.2023). (In Russian).
21. The Russian Federation. *Information of the Bank of Russia dated December 6, 2022, "The main directions of development of the financial market of the Russian Federation for 2023 and the period 2024 and 2025"*. <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405940527/?ysclid=le4etgo240471289157> (accessed 08.10.2023). (In Russian).
22. Cian. *The population is building more developers: a record for housing commissioning has been broken in Russia*. <https://ulyanovsk.cian.ru/stati-naselenie-stroit-bolshe-developerov-v-rossii-pobit-rekord-po-vvodu-zhilja-329103/> (accessed 07.10.2023). (In Russian).
23. Tikhomirova E.S. Issues of evaluating the effectiveness of the implementation of existing programs of preferential mortgage lending. *Moscow Economic Journal*. 2022;7(2):33. (In Russian). https://doi.org/10.55186/2413046X_2022_7_2_77
24. Sberbank. *Preferential mortgage: results and prospects*. <https://sberindex.ru/ru/researches/lgotnaya-ipoteka-itogi-i-perspektivy> (accessed 11.10.2023). (In Russian).
25. 66.ru. *The head of the Central Bank spoke about raising the key rate and extending the preferential mortgage. Theses*. <https://66.ru/bank/news/261001/?ysclid=le7ekmaegd392236917> (accessed 13.10.2023). (In Russian).
26. BANK DOM.RF. *The main indicators of housing construction*. https://нап.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства?ysclid=le7fu4jgbw869471040 (accessed 09.10.2023). (In Russian).
27. Roshchina Ya.A., Ilyunkina N.V. Analysis of the impact of state support measures for mortgage lending on housing affordability in Russia: regional section. *Money and Credit*. 2021;4:98–123. (In Russian).
28. Frank media. *Mortgages. Results of 2022. Review of the mortgage market in 2022 according to Frank RG*. <https://frankmedia.ru/110643> (accessed 14.10.2023). (In Russian).
29. Frank RG. *Mortgage in Russia 2021*. <https://frankrg.com/research/ipoteka-v-rossii-2021?ysclid=lkqxu4ad50464867851> (accessed 15.10.2023). (In Russian).
30. Investopedia. *Bias in the Mortgage Approval Process*. <https://www.investopedia.com/bias-in-the-mortgage-approval-process-5181654> (accessed 12.10.2023).
31. Babina S.I., Nazarenkova S.O. Mortgage lending as a financial tool for solving the housing problem in Russia. *Bulletin of Kemerovo State University. Political, sociological and economic sciences*. 2019;4(1):37–44. (In Russian).
32. Forbes. *Evgeny Dyachkin: "Mortgage is more than a loan, it is a measure of social support"*. <https://www.forbes.ru/brandvoice/464143-evgenij-dackin-ipoteka-eto-bol-se-cem-kredit-eto-mera-social-noj-podderzki> (accessed 16.10.2023). (In Russian).