

УДК 332.834.1: 338.124.4  
DOI: 10.34020/1993-4386-2023-2-69-74

# ПРОБЛЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ НЕСТАБИЛЬНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ

Ю. А. Рахматуллина

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Уфимский филиал,  
Уфа, Россия

*В данной статье проанализированы проблемы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. Рассмотрен такой показатель, как динамика ввода жилья, проведено сравнение динамики ввода многоквартирных домов и индивидуального жилищного строительства, а также предложены трендовые методы прогнозирования перспектив развития рынка ипотечного жилищного кредитования на основе временного ряда.*

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, прогнозирование ввода многоквартирных домов, индивидуальное жилищное строительство, трендовый метод.

Ипотечное кредитование выполняет важные экономические и социальные функции. Доступная ипотека поддерживает продажи строящегося жилья, стабилизируя масштабную строительную отрасль, которая пересекается почти со всеми сегментами экономики. В то же время, если кредитная программа позволяет купить квартиру или дом и платить за них до 40 % ежемесячного дохода, обеспеченность населения жильем и качество его жизни возрастают.

Одним из результатов активного распространения в России льготной ипотеки стало значительное увеличение спроса на первичном рынке недвижимости, что в свою очередь привело к существенному росту цен на первичном рынке недвижимости, а цены на жилье в ряде регионов России увеличились в 1,5 раза.

Такое увеличение цены на жилье привело к росту среднего срока ипотеки на 2,2 года, и теперь он уже составляет более 20 лет, что позволяет заемщикам в более комфортном режиме выполнять свои расчеты в рамках кредитных обязательств.

Рост долговой нагрузки физических лиц в условиях экономической нестабильности не может рассматриваться в качестве положительного фактора. В настоящее время распространенной является ситуация, когда заемщик имеет сразу несколько видов кредитных продуктов либо берет потребительский кредит для того, чтобы полученные денежные средства внести как первоначальный взнос в рамках ипотечного договора. Соответственно, при сочетании ипотеки с другими видами кредитов возникает повышенная долговая нагрузка заемщиков, и это негативно влияет на уровень

закредитованности и платежеспособности физических лиц.

Аналитики рынка ипотечного жилищного кредитования прогнозируют, что доля проблемных кредитов может значительно возрасти на годовом временном интервале, во-первых, из-за еще не восстановившихся реальных располагаемых доходов населения и, во-вторых, по причине ажиотажного характера выданных ипотечных кредитов в 2021 году [1, с. 109]. Увеличение закредитованности граждан России тоже свидетельствует о наличии финансовых проблем у населения. Также, по данным Рейтингового агентства АКРА<sup>1</sup>, на текущий момент первоначальный взнос у более 7 % ипотечных кредитов был оплачен за счет денежных средств потребительского кредита, что говорит о повышении риска кредитования в дальнейшем. Самые большие риски кредитования для национальной банковской системы несут ипотечные кредиты с первоначальным взносом, оплаченным потребительскими кредитами и составляющим не более 20 % от стоимости покупаемой недвижимости.

Достаточно большой проблемой на ипотечном рынке также остаются высокие процентные ставки [1, с. 109]. На данный момент размер ипотечных ставок составляет от 10 % до 16 %. Известно, что не каждый гражданин может позволить себе заплатить значительный первоначальный взнос на покупку жилья, и не все граждане имеют «чистую» кредитную историю и официальную зарплату. В результате ипотека развивается, но не в качестве массового продукта, поскольку ипотека доступна только тем заемщикам, которые имеют доходы

<sup>1</sup> Официальный сайт Рейтингового агентства АКРА. URL: <https://www.acra-ratings.ru/research/2547/> (дата обращения: 21.03.2023).

выше среднего уровня. Экономическая нестабильность, низкая заработная плата, проблемы с формированием средних классов, сравнительно высокие процентные ставки в рамках ипотеки – все это стоит на пути устойчивого развития ипотечной системы.

У банков «ограничена возможность снизить процентные ставки. Для снижения ставок им нужно лишь одно – "дешевые" деньги. Однако их найти на внутреннем рынке сложно. Банки пытаются привлечь денежные средства внутри страны, создавая закрытые паевые ипотечные фонды и выпуская облигации. Но они не могут продавать пай фондов и облигации с доходом ниже уровня инфляции» [2, с. 166].

Выделим несколько основных проблем ипотечного кредитования для заемщиков.

#### 1. Низкий уровень реального дохода населения.

Учитывая то, что средний размер заработной платы в 2022 году составил 59,91 тыс. рублей, а ежемесячный платеж по ипотеке составлял в среднем 26,8 тыс. рублей (то есть платеж по ипотечным кредитам занимает 44,7 % дохода), для заемщиков выходом для получения ипотеки становится либо необходимость в поиске и привлечении дополнительных поручителей, либо увеличение сроков платежа до 20-30 лет, вследствие чего размер переплаты в несколько раз превышает взятую сумму кредита.

#### 2. Высокие проценты банков.

Средняя процентная ставка на предоставление рыночных ипотечных жилищных займов составляет не менее 10-12 %, в то время как процент ипотеки в странах Европы начинается от 3 % в год.

#### 3. Высокие требования кредитора к заемщику.

На сегодняшний день заемщику необходимо иметь положительную кредитную историю, фиксированный ежемесячный доход не менее 35 000-40 000 рублей, общий стаж работы не менее одного года и стаж работы на текущем месте не менее 3-6 месяцев. Также стоит учитывать то, что при определенных условиях, таких как неофициальный трудовой заработок, временная регистрация, «серая» заработка плата или значительные погрешности в кредитной истории, в выдаче ипотечного займа будет отказано.

#### 4. Неуверенность в завтрашнем дне.

В связи с наличием в настоящее время нестабильной социально-экономической ситуации в стране у клиента нет твердой уверенности в сохранении места работы на несколько лет вперед. Ведь даже небольшая просрочка будет грозить заемщику высокими штрафами и пенями и, как следствием, испорченной кредитной историей. В случае же, если просрочек по платежам будет несколько, банк имеет полное право изъять залоговое имущество в качестве погашения действующих обязательств.

Неотъемлемой частью развития рынка ипотечного кредитования является также повышение реальных доходов населения, снижение и поддержание умеренной инфляции (на уровне 4 %), обеспечение банков долгосрочными финансовыми ресурсами и стабильностью ключевой ставки, что в совокупности создаст благоприятную экономическую и политическую ситуацию в стране. Совершенствование механизма ипотечного кредитования позволит сохранить положительную динамику его развития.

Ипотечный кредит – это единственная для многих граждан возможность получить собственное жилье, это способ кредитования, который удобен для заемщика и который предлагает выгодные условия для кредитора, поскольку снижает риск невыплаты кредита до минимума.

Таким образом, можно сказать, что рынок ипотечного кредитования за последние годы значительно вырос. Но необходимо отметить, что существует ряд проблем, препятствующих развитию ипотечного жилищного кредитования в России. Представим основные проблемы и пути их решения в таблице 1.

Разрешение проблем ипотечного кредитования является важнейшей задачей государства, поскольку оно затрагивает разные стороны жизни населения, непосредственно влияет на повышение уровня кредитного риска, возникающего в банках, а значит и на обеспечение их финансовой устойчивости, а также на уровень социально-экономического развития страны и ее регионов.

Таблица 1

#### Основные проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в России и пути их решения

Проблемы развития ипотечного жилищного кредитования	Пути решения
Нестабильная экономическая ситуация	Государственное субсидирование ипотечных кредитов
Завышенные процентные ставки	
Высокий уровень инфляции	
Недостаточная платежеспособность населения	
Девальвация рубля	Рефинансирование и реструктуризация ипотечных кредитов
Монополия рынка жилищного строительства	Развитие конкуренции на рынке строительства, предложение различных акций и скидок от застройщиков

Источник: составлено автором на основе источника [3].

При оценке процессов на ипотечном рынке актуальным является вопрос о том, как спланировать и спрогнозировать необходимые показатели на будущий период.

Для этого используются различные методики прогнозирования. Учитывая сложность ипотечного рынка, целесообразно рассматривать трендовые методы, построенные на основе временного ряда.

Для оценки ипотечного рынка наиболее важным показателем является ввод жилья, динамика которого в разрезе видов жилых помещений за 2013–2021 гг. представлена на рисунке 1.

Данные рисунка 1 свидетельствуют о том, что направленность строительства многоквартирных домов (МКД) и объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в динамике разная: визуально МКД не имеет очевидного тренда, а ИЖС имеет очевидный тренд вверх. Имеет смысл произвести отдельную количественную оценку трендов МКД и ИЖС.

Трендовый метод предполагает следующие этапы:

- 1) сглаживание ряда для усреднения показателей;
- 2) выбор линии тренда;
- 3) оценку качества тренда;

4) прогнозирование с помощью выбранной линии тренда.

**Этап 1.** При разработке прогнозов рекомендуется использовать метод экспоненциального сглаживания, который сглаживает ряд, «нивелируя» случайные колебания согласно формуле:

$$S_{t+1} = \alpha \times Y_{t+1} + (1-\alpha) \times S_t, \quad (1)$$

где  $t$  – это период, который предшествует прогнозному периоду;

$t+1$  – прогнозный период;

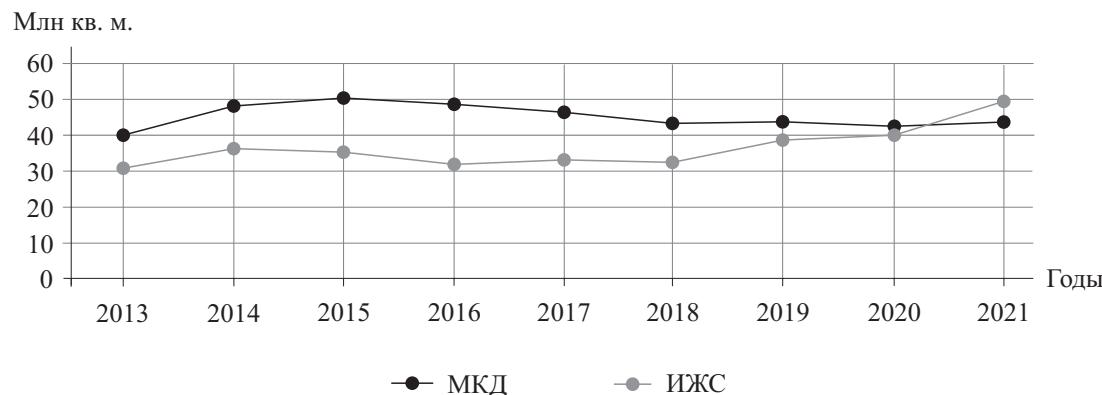
$S_{t+1}$  – прогнозируемый показатель;

$\alpha$  – параметр сглаживания ( $\alpha=0,7$ );

$Y_t$  – фактическое значение исследуемого показателя за период, который предшествует прогнозному;

$S_t$  – экспоненциально взвешенная средняя для периода, предшествующего прогнозному.

Исходные данные для использования метода экспоненциального сглаживания, относящиеся к девяти рассматриваемым годам (периодам), отразим в таблице 2.



Источник: составлено автором на основе данных сайта ДОМ.РФ<sup>2</sup>.

Рис. 1. Динамика ввода жилья в 2013–2021 гг., млн кв. м

Таблица 2

Данные для расчета экспоненциального сглаживания рядов по МКД и ИЖС

Для МКД					Для ИЖС				
$t$	$Y_t$	$\alpha$	$1-\alpha$	$S_t$	$t$	$Y_t$	$\alpha$	$1-\alpha$	$S_t$
0		0,7	0,3	39,87	0		0,7	0,3	30,70
1	39,87	0,7	0,3	39,87	1	30,70	0,7	0,3	30,70
2	47,99	0,7	0,3	45,55	2	36,20	0,7	0,3	34,55
3	50,24	0,7	0,3	48,83	3	35,20	0,7	0,3	35,01
4	48,50	0,7	0,3	48,60	4	31,80	0,7	0,3	32,76
5	46,33	0,7	0,3	47,01	5	33,00	0,7	0,3	32,93
6	43,30	0,7	0,3	44,41	6	32,40	0,7	0,3	32,56
7	43,50	0,7	0,3	43,77	7	38,50	0,7	0,3	36,72
8	42,40	0,7	0,3	42,81	8	39,80	0,7	0,3	38,88
9	43,50	0,7	0,3	43,29	9	49,10	0,7	0,3	46,03

Источник: составлено автором по данным сайта ДОМ.РФ. URL: <https://dom.rf/analytics/mortgage/> (дата обращения: 21.03.2023).

<sup>2</sup> Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году. Февраль 2022. URL: <https://dom.rf/analytics/mortgage/> (дата обращения: 21.03.2023).

Итак, мы имеем два исходных ряда.

#### Этап 2. Выбор линии тренда.

Для этого воспользуемся приложением «Мастер диаграмм» Excel, функция «Линия тренда».

Выберем 3 линии тренда:

- линейную;
- полиномиальную 2-й степени;
- полиномиальную 3-й степени.

Для ряда МКД получим следующие значения (рисунок 2).

Выбор линии тренда осуществим по показателю «коэффициент детерминации R<sup>2</sup>».

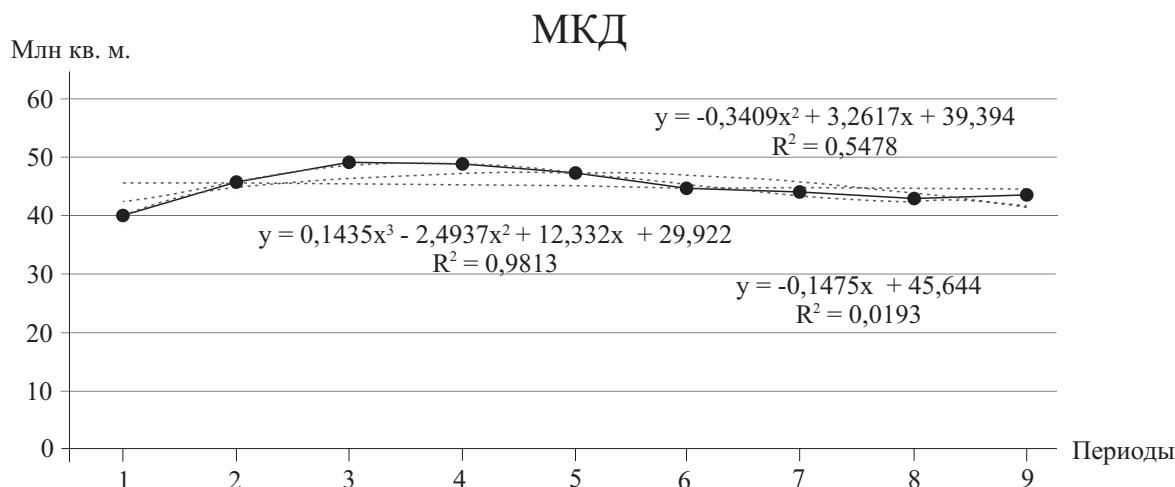
По данным рисунка 2 видно, что для линейной модели  $R^2=0,0193$ ; для полиномиальной модели 2-й степени  $R^2 = 0,5478$ , для полиномиальной модели 3-й степени  $R^2 = 0,9813$ .

Таким образом, максимальное значение  $R^2$  – у полиномиальной модели 3-й степени, которая имеет вид:

$$Y(x) = 0,1435 \times x^3 - 2,4937 \times x^2 + 12,332 \times x + 29,922. \quad (2)$$

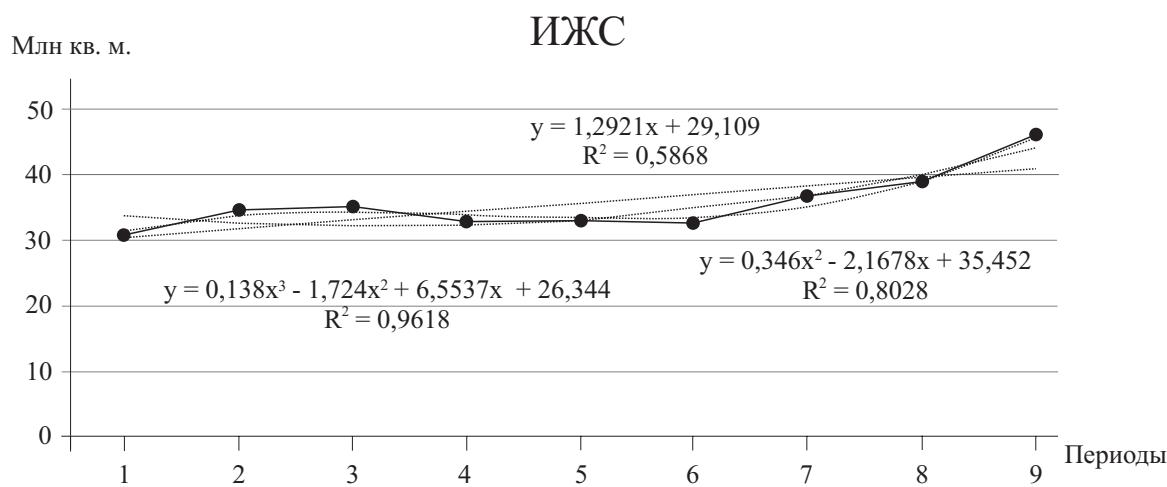
Так как  $R^2 > 0,9$ , то можно признать наличие полиномиального тренда.

Для ряда ИЖС получим следующие значения (рисунок 3).



Источник: составлено автором.

Рис. 2. Выбор линии тренда для ряда МКД



Источник: составлено автором.

Рис. 3. Выбор линии тренда для ряда ИЖС

Выбор линии тренда осуществим по показателю «коэффициент детерминации  $R^2$ ».

По данным рисунка 3 видно, что для линейной модели  $R^2 = 0,5868$ ; для полиномиальной модели 2-й степени  $R^2 = 0,8028$ , для полиномиальной модели 3-й степени  $R^2 = 0,9618$ .

Таким образом, максимальное значение  $R^2$  – у полиномиальной модели 3-й степени, которая имеет вид:

$$Y(x) = 0,138 \times x^3 - 1,724 \times x^2 + 6,5537 \times x + 26,344. \quad (3)$$

Так как  $R^2 > 0,9$ , то можно признать наличие полиномиального тренда.

#### Этап 4. Оценка качества тренда.

Оценку качестве тренда проведем по критерию «коэффициент детерминации  $R^2$ ».

Для ряда МКД максимальное значение  $R^2$  – у полиномиальной модели 3-й степени.

Так как  $R^2 > 0,9$ , то можно признать наличие полиномиального тренда.

Таким образом, прогнозирование МКД по данной модели обосновано.

#### Этап 5. Прогнозирование с помощью выбранной линии тренда.

Чтобы спрогнозировать показатели в 10 периоде (2022 г.), нужно подставить в уравнение число 10 вместо  $x$ .

Для МКД – по формуле (2):

$$Y(10) = 0,1435 \times 1032,4937 \times 102 + \\ + 12,332 \times 10 + 29,922 = 43,8 \text{ млн кв. м.}$$

Для ИЖС – по формуле (3):

$$Y(10) = 0,138 \times 103 - 1,724 \times 102 + \\ + 6,553 \times 10 + 26,344 = 55,3 \text{ млн кв. м.}$$

Чтобы спрогнозировать показатели в 11 периоде (2023 г.), нужно подставить в уравнение число 11 вместо  $x$ .

Для МКД – по формуле (2):

$$Y(11) = 0,1435 \times 113 - 2,4937 \times 112 + \\ + 12,332 \times 11 + 29,922 = 44,0 \text{ млн кв. м.}$$

Для ИЖС – по формуле (3):

$$Y(11) = 0,138 \times 113 - 1,724 \times 112 + \\ + 6,553 \times 11 + 26,344 = 59,9 \text{ млн кв. м.}$$

Для оценки качества прогнозирования необходимо сравнить фактические данные за 2022 год с полученными прогнозными показателями, рассчитать отклонения факта от прогноза, а качество построенных моделей необходимо оценить с помощью средней относительной ошибки аппроксимации. Ошибка аппроксимации в пределах 5-7 % свидетельствует о хорошем подборе уравнения тренда к исходным данным.

Как видно из расчетов, средняя относительная ошибка аппроксимации:

- для модели МКД равна 2,02 %;
- для модели ИЖС равна 0,72 %;
- для показателя «ввод жилья» – 1,30 %.

Ошибка аппроксимации меньше 5 % свидетельствует о хорошем подборе уравнений тренда к исходным данным.

Таким образом, можно оценить поведение ипотечного рынка на 2022-2023 гг. по построенным моделям (таблица 4).

Таблица 3

#### Сравнительная таблица прогнозных и фактических данных и их отклонение

Показатель	Факт 2022 г.	Прогноз 2022 г.	Отклонение, +/-	Отклонение, %
МКД	44,50	43,6	0,90	2,02
ИЖС	55,70	55,3	0,40	0,72
Введено жилья, всего	100,20	98,90	1,30	1,30

Таблица 4

#### Прогноз ввода жилья в разрезе видов жилых помещений

Показатель	2021 г.	2022 г.	2023 г.
МКД, млн кв. м	43,50	43,6	44,00
Темп прироста, % к прошлому году	2,6	0,23	0,92
ИЖС, млн кв. м	49,10	55,3	59,90
Темп прироста, % к прошлому году	23,37	12,63	8,32
Ввод жилья – всего, млн кв. м	92,60	98,90	103,90
Темп прироста, % к прошлому году	12,65	6,80	5,06

Из таблицы 4 видно, что ввод жилья в 2022 г. вырастет на 6,80 %, но за счет роста МКД – на 0,23 % и роста ИЖС – на 12,63 %. В 2023 г. ввод жилья вырастет на 5,06 %, но за счет роста МКД – на 0,92 %, и роста ИЖС – на 8,32 %.

Очевидно, что рынок ИЖС перспективнее рынка МКД, и в ближайшем будущем локомотивом роста строительной отрасли и ипотечного рынка будет именно ИЖС.

#### Литература

1. Лялькова Д. А., Рахматуллина Ю. А. Оценка текущего состояния рынка ипотечного жилищного

кредитования в Российской Федерации // Сибирская финансовая школа. 2022. № 1 (145). С. 109–113. DOI: 10.34020/1993-4386--2022-1-109-113.

2. Слепцова Е. В., Тахмазян Е. Э. Предпосылки и перспективы развития ипотечного кредитования в РФ // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 4-2 (74). С. 166–168. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-4-2-166-168.

3. Рахматуллина Ю. А. Анализ состояния ипотечного кредитования в Российской Федерации // Сибирская финансовая школа. 2018. № 6 (131). С. 99–102.

#### Сведения об авторе

**Рахматуллина Юлия Айратовна** – канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой «Финансы и кредит» ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Уфимский филиал), Уфа, Россия.

E-mail: yuarahmatullina@fa.ru

## PROBLEMS OF MORTGAGE HOUSING LENDING IN CONDITIONS OF ECONOMIC INSTABILITY AND PROSPECTS FOR ITS DEVELOPMENT

**Yu. Rakhmatullina**

*Ufa Branch of the Financial University under Government of Russian Federation,  
Ufa, Russia*

*This article analyzes the problems of mortgage housing lending in the Russian Federation. Such an indicator as the dynamics of housing commissioning is considered, the dynamics of the commissioning of apartment buildings (MCD) and individual housing construction (IHS) are compared, and trend methods for forecasting the prospects for the development of the housing mortgage lending market based on a time series are proposed.*

**Key words:** mortgage lending, forecasting the commissioning of apartment buildings, individual housing construction, trend method.

#### References

1. Lyal'kova D. A., Rakhmatullina Yu. A. Assessment of the current state of the housing mortgage lending market in the Russian Federation, *Sibirskaya finansovaya shkola*, 2022, No. 1 (145), pp. 109–113. DOI: 10.34020/1993-4386--2022-1-109-113 (In Russ.)  
2. Sleptsova E. V., Tahmazyan E. E. Prerequisites and prospects for the development of mortgage

lending in the Russian Federation, *Journal of Economy and Business*, Vol. 4-2 (74), 2021, pp. 166–168. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-4-2-166-168 (In Russ.)

3. Rakhmatullina Yu. A. Analysis of the state of mortgage lending in the Russian Federation, *Sibirskaya finansovaya shkola*, 2018, No. 6 (131), pp. 99–102. (In Russ.)

#### About the author

**Yuliya A. Rakhmatullina** – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Department "Finance and Credit" of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Ufa branch, Ufa, Russia.

E-mail: yuarahmatullina@fa.ru