

УДК 336.6

DOI: 10.26140/anie-2020-0903-0029

## К ВОПРОСУ ОБ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ И ЕГО РАЗВИТИИ В РОССИИ

© 2020

SPIN: 5990-0541

AuthorID: 668376

**Демченко Любовь Викторовна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры  
«Банковское дело и страхование»

*Оренбургский государственный университет**(460018, Россия, Оренбург, проспект Победы, 13, e-mail: Lubov.d@list.ru)*

**Аннотация.** Совершенствование состояния жилищной сферы любого развитого государства уже невозможно представить без развития ипотечного кредитования. Ипотечное кредитование занимает одну из ключевых позиций в обеспечении населения доступным жильём, способствуя решению жилищных проблем граждан. Одновременно оно выступает инструментом, создающим предпосылки к росту строительной отрасли и активизации кредитования компаний жилищного строительства, повышению финансовой устойчивости застройщиков, развитию банковского сектора и экономики в целом. Под ипотечным кредитованием мы понимаем разновидность долгосрочного кредита, выдаваемого заемщику под залог недвижимости: землю, производственные и жилые здания, помещения, сооружения. Развитие ипотечного кредитования на российском рынке характеризовалось ростом темпов и объемов кредитования, снижением процентных ставок, реализацией разнообразных государственных программ поддержки жилищного кредитования и ипотеки. Однако в настоящее время, влияние совокупности внешних и внутренних факторов, в том числе пандемии новой коронавирусной инфекции COVID – 19, вызвало ряд негативных событий для российской экономики и ипотечного рынка. Поэтому, на наш взгляд, актуальным является исследование проблем и тенденций на отечественном рынке ипотечного кредитования, рассмотрение мероприятий по поддержке ипотечных заемщиков, в том числе государственного характера, а также предложение некоторых путей решения выявленных проблем.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечный кредит, ипотечное жилищное кредитование, стоимость ипотечного кредита, ипотечный рынок, способы стимулирования ипотеки, жилищная политика, меры государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования.

## ON THE ISSUE OF MORTGAGE LENDING AND ITS DEVELOPMENT IN RUSSIA

© 2020

**Demchenko Lyubov Viktorovna**, candidate of economic Sciences, associate Professor  
of the Department “Banking and insurance”

*Orenburg state University**(460018, Russia, Orenburg, Pobedy Avenue, 13, e-mail: Lubov.d@list.ru)*

**Abstract.** The improvement of the housing sector in any developed country can no longer be imagined without the development of mortgage lending. Mortgage lending occupies one of the key positions in providing the population with affordable housing, contributing to the solution of housing problems of citizens. At the same time, it serves as a tool that creates prerequisites for the growth of the construction industry and the activation of lending to housing construction companies, increasing the financial stability of developers, and the development of the banking sector and the economy as a whole. Under mortgage lending, we understand a type of long-term loan issued to the borrower against real estate: land, industrial and residential buildings, premises, structures. The development of mortgage lending in the Russian market was characterized by an increase in the rate and volume of lending, a decrease in interest rates, and the implementation of various government programs to support housing lending and mortgages. However, at present, the impact of a combination of external and internal factors, including the NEW covid – 19 coronavirus pandemic, has caused a number of negative events for the Russian economy and the mortgage market. Therefore, in our opinion, it is relevant to study the problems and trends in the domestic mortgage lending market, consider measures to support mortgage borrowers, including those of a state nature, as well as offer some ways to solve the identified problems.

**Keywords:** mortgage, mortgage loan, mortgage housing lending, the cost of a mortgage loan, mortgage market, ways to stimulate mortgages, housing policy, measures of state support for mortgage housing lending.

*Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами.* Улучшение жилищных условий граждан, по-прежнему остается одной из приоритетных сфер государственной политики развитых стран мира, и Россия не является исключением. Государственные органы стремятся обеспечить такие условия, при которых права всех граждан и участников рынка защищены, а действующие механизмы прозрачны и сбалансированы. Во всех развитых странах именно ипотечное кредитование – это основной инструмент для совершенствования жилищной политики и жилищных условий граждан, запускающий множество механизмов в развитии экономики государства. Становление и развитие рынка ипотечного кредитования в России, начиная с 1998 г. до текущего периода охарактеризовалось позитивными преобразованиями. Совершенствование нормативно-правовой базы, внедрение новых программ ипотечного кредитования, снижение процентных ставок более чем в три раза, а также реализация проектного финансирования жилищного строительства позволила сделать ипотечное кредитование массовым продуктом. Несмотря на положительные изменения, в России в настоящее время наблюдается избыточный рост долговой

нагрузки населения по ипотечным кредитам в отрыве от роста доходов. Одновременно растут цены на недвижимость на первичном и вторичном рынке. Проблема дисбаланса становится особенно актуальной, вследствие усиления геополитических рисков и появления нового внешнего риска – коронавирусной инфекции COVID – 19. В результате наблюдается снижение спроса на жилье и соответственно на ипотечный кредит. Ограничения в торговле, замораживание производственного сектора, рост убытков на финансовом и нефинансовом секторах экономики, а также существенное падение доходов населения стали доминантой, сдерживающей развитие ипотечного кредитования. В сложившейся ситуации необходимо применение комплекса мер поддержки ипотечного жилищного кредитования с целью недопущения дальнейшего ухудшения ситуации на ипотечном рынке.

*Анализ последних исследований и публикаций, в которых рассматривались аспекты этой проблемы и на которых обосновывается автор; выделение неразрешенных ранее частей общей проблемы.* Данную тематику в своих работах раскрывали: Лойко П.Ф. [1], Ефимова О.В. [2] и др. [3-5], которые рассматривали вопросы ипотеки с позиции правового регулирования

ния; Коростелева Т.С., Кириллов А.В. [6], Баева Н.Б., Колонцова Е.П. [7] исследовали специфику ипотечного кредитования. Особенности развития ипотечного и потребительского кредитования, взаимосвязи правового и экономического характера были затронуты в исследованиях Ливанской Е.В. [8]. В работах Леоновой Л.Б., Леонова Р.А., Засухиной В.С. [9], Стебуновой О.И. [10] и др. [11-12] освещены особенности развития ипотеки и жилищного ипотечного кредитования. Аспекты государственного вмешательства в развитие рынка ипотечного кредитования рассмотрены в трудах Саврукова А.Н. [13], Милуковой Э.Ф. [14], Машенко Ю.А. [15].

Остаётся актуальным исследование понятийного аппарата ипотеки и ипотечного кредитования, ключевых трендов развития ипотечного кредитования в России, как в историческом ракурсе, так и на современном этапе экономических отношений. Существование противоречивых научных взглядов на необходимость государственной поддержки ипотечных заемщиков требует анализа выявленных проблем, особенно в свете появления новых видов угроз, в т.ч. влияния пандемии коронавирусной инфекции на экономический рынок и рынок труда.

*Формирование целей статьи (постановка задания).* Целью статьи является изучение особенностей и анализ ипотечного кредитования в России, с последующим выявлением мер преодоления негативных событий и тенденций его эффективного развития на современном этапе. Задачи: исследовать специфику ипотечного кредитования, определить ключевые тренды развития ипотечного кредитования в России, выявить риски и угрозы, снижающие его эффективность. Оценка характера применения мер государственной поддержки ипотечных заемщиков и жилищного строительства будет способствовать совершенствованию развития ипотечного кредитования в РФ. В результате исследования применялись методы анализа и синтеза, сравнения и группировки, индукции и дедукции.

*Изложение основного материала исследования с полным обоснованием полученных научных результатов.* Ипотечное кредитование занимает одну из ключевых позиций в обеспечении населения доступным жильём и решения жилищных проблем, повышения уровня жизни граждан. Кроме того, оно способствует созданию комфортных условий для проживания семей и занятию бизнесом. Ипотека и ипотечное кредитование, выступая в логической связи и взаимозависимости, тем не менее, имеет различную содержательную природу. «Ипотека» (от греческого «*hypothekē* – залог») – это способ обеспечения долговых обязательств должника путем залога недвижимости. Согласно Федеральному закону N 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: «По договору о залоге недвижимого имущества одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя» [16]. Ипотечное кредитование – это долгосрочный кредит, предоставляемый физическому или юридическому лицу под залог недвижимости (земли, производственные и жилые здания, помещения, сооружения) [7]. В ипотечном кредитовании заёмщиками по ссуде выступают физические и юридические лица, характер кредита определяется типом заемщика и целью кредитования, будет ли заложенное имущество использоваться в предпринимательской деятельности. Разновидностью ипотечного кредитования выступает ипотечное жилищное кредитование, которое представляет собой долгосрочный кредит, выдаваемый населению (физическим лицам) для удовлетворения потребности в жилье.

Основными трендами в историко-экономическом ракурсе становления и развития рынка ипотечного кре-

дитования в России, стала целая совокупность важных преобразований, как правового, так и экономического характера. Прежде всего, определяющим правовым элементом в системе ипотечных отношений стало принятие в 1998 г. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», что поспособствовало в дальнейшем формированию и развитию ипотечного кредитования. В начале 1998 г. кредиты на квартиры в новостройках кредитные организации практически не выдавали. Первичное жилищное строительство занимало минимальную долю в объёме строительства, а по ипотечным кредитам для вторичного рынка процентные ставки составляли — порядка 40% годовых на три года.

Следующей вехой стимулирования и развития ипотечного кредитования, а также повышения его доступности для населения стало создание в 1997 г. Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), при этом 100% акций АИЖК принадлежало государству. Благодаря созданию АИЖК и последующим госпрограммам, с 2005 г. рынок ипотеки вырос более чем в 20 раз, при этом средние ставки в этот период существенно не изменились (в среднем они составляли 12–14%). Ставки выше 15% наблюдались только в 2005 г., в конце 2008 г. – начале 2009 г. и в начале 2015 г. (до запуска программы субсидирования) [17]. В 2018 г. произошло переименование Агентства по ипотечному жилищному кредитованию на АО «ДОМ.РФ». Главной целью функционирования «ДОМ.РФ» является комплексная поддержка российского жилищного сектора и повышение доступности жилья для граждан.

Важной мерой преобразования, стимулирования отечественного ипотечного рынка, стало принятие в 2004 г. пакета законов в рамках реализации национального проекта «доступное и комфортное жилье гражданам России», что, по сути, послужило пусковым механизмом активного развития ипотечного жилищного кредитования. Государство в жилищной сфере стало использовать механизм государственной поддержки, посредством законодательно оформленной системы защитных мер за счет средств государственного бюджета, направленных на обеспечение населения жильём. [13,14]. Положительным моментом реализации данной правовой стратегии послужило то, что ипотечное кредитование стало массовым продуктом, а не только банковским продуктом для «избранных» – лиц с высоким уровнем доходов. Так, доля продаж с использованием ипотеки составила 90% в строящихся объектах эконом-класса, а за период с 2005 г. по 2016 г. примерно 6 млн. заемщиков смогли улучшить свои жилищные условия с помощью ипотечного кредита. И если доступность ипотеки в конце 1990 гг. в России составляла всего лишь 5%, то к 2016 г. данный показатель составил 33% [17].

Положительные изменения произошли и по процентным ставкам, т.к. уже с 2012 г. ставки по ипотеке на первичное жильё стали снижаться, хотя до этого они были значительно выше, чем на вторичном рынке. Однако, из-за неблагоприятных внешних факторов и объявления России «санкционной войны» ипотека подорожала до 15–17%, что побудило правительство принять решение о субсидировании ставок на первичном рынке (до уровня в 12%). Мы считаем, с данными обстоятельствами связано выравнивание ставок по ипотеке на первичном и вторичном рынках жилья. В 2018-2019 гг. происходило достаточно сильное снижение ставок по ипотеке, так средние ставки по ипотечным кредитам упали до 9,3% на 30 апреля 2018 г. После многочисленных изменений в гражданском законодательстве и консолидации в банковском секторе, рынок новостроек для банков стал значительно менее рискованным, также подешевела ипотека на вторичном рынке.

У ипотечного жилищного кредитования физических лиц по итогам 2019 г. имеется хороший потенциал для роста, что связано с умеренными банковскими рисками. Риски для банков являются основными сигналами,

свидетельствующими о возможности наступления банкротства, а поскольку ипотечные кредиты обеспечены «твёрдым залогом», ипотечное кредитование остаётся привлекательным сегментом размещения привлечённых средств, именно благодаря невысокому уровню рисков [18]. И хотя в конце 2019 г. на ипотечное кредитование приходилось около 11% объема всех банковских кредитов, доля ипотеки в просроченной задолженности составляла менее 2%. Таким образом, доля просроченной задолженности в ипотечном кредитном портфеле российских банков достигла исторического минимума – менее 1%, что в несколько раз меньше, чем на других сегментах банковского кредитования [19].

Отдельного внимания заслуживает внедрение в сфере ипотечного жилищного кредитования в конце 2019 г. новой модели проектного финансирования с использованием счетов эскроу. Счета эскроу, на которых аккумулируются средства граждан, впервые стали использоваться в реализации строительных проектов. На них будут аккумулироваться средства граждан: дольщиков, покупателей жилья. В итоге, застройщик или девелопер не будет иметь доступа к средствам покупателей, пока не введёт недвижимость в эксплуатацию и не зарегистрирует первое право собственности в нем.

Следует отметить, что новая модель проектного финансирования ускорила вытеснение с рынка небольших финансовых строительных компаний, что с одной стороны уменьшает конкуренцию на рынке застройщиков и такая ситуация в скором времени может привести к росту стоимости жилья. С другой стороны, если с рынка будут уходить финансово неустойчивые строительные компании, то существует вероятность улучшения транспарентности ипотечного рынка, и в какой-то степени снижения турбулентности российской экономики и неопределённости на рынке финансового посредничества [20,21].

В свою очередь, несмотря на значительный прогресс в историко-экономическом развитии ипотечного рынка России, в настоящее время мы отмечаем ряд проблем, с которыми столкнулась данная отрасль:

1) Снижение спроса на жилье и соответственно на ипотечный кредит, вызванное падением доходов населения. Соотношение среднегодового дохода семьи и средней стоимости типовой квартиры в России таково, что улучшение жилищных условий для большинства семей является непростой процедурой [15]. Наиболее явно такая ситуация в 2019 г. прослеживалась по российским регионам, где средний доход на семью приближался к среднему значению по России. И наоборот, для регионов с высоким уровнем дохода подобная зависимость не характерна, что может объясняться развитым рынком аренды жилья, а также возможностью использования альтернативных источников инвестирования сбережений.

2) Рост долговой нагрузки населения по ипотечным кредитам, в следствие нестабильности российской экономики. Так, 2019 г. охарактеризовался постепенным ростом долговой нагрузки на протяжении всего отчетного периода, что обуславливается, в большей степени, инерционным характером динамики данного показателя. Прирост портфеля жилищных (в том числе ипотечных) кредитов в целом по России в 2019 г. устойчиво снижался, и в итоге показал отрицательную тенденцию, выйдя на уровень конца 2017 г.

3) Рост цен на недвижимость на первичном и вторичном рынке. Данный фактор в 2019 г. обусловлен как турбулентностью российской экономики, так и постепенным переносом в цены роста недвижимости издержек застройщиков, связанных с переходом на новую модель проектного финансирования, а также тем, что большинство строительных работ начались до принятия данной модели. Так, рост цен на конец 2019 г. на жилье на первичном рынке наблюдался в 72 регионах из 81, при этом наиболее значительно выросли цены в Приморском крае (на 28%).

4) В конце 2019 г. и начале 2020 г. главным фактором

ухудшения ситуации на ипотечном рынке и снижения спроса на ипотечный кредит стало появление новой угрозы – коронавирусной инфекции COVID-19. Ухудшение эпидемиологической ситуации в России и последовавшее за этим введение мер самоизоляции повлияли на общую экономическую ситуацию в стране, привели к сокращению спроса на многие товары и услуги.

Анализ качественных и количественных критериев усугубления роста турбулентности российской экономики, вследствие пандемии коронавируса в апреле 2020 г., показал снижение производственной и потребительской активности. Так, сокращение промышленного производства составило 6,6% г/г, оборота розничной торговли – 23,4% г/г, объема платных услуг – населению – 37,9% г/г. Это повлияло, в том числе, и на рынок труда: уровень безработицы вырос до 5,8% – что составляет максимум с апреля 2016 г. [22].

Для социально-экономической защиты населения в связи с объявленной в мире и России пандемией коронавируса Правительством и Банком России были разработаны дополнительные меры государственной поддержки ипотечного кредитования:

1) Запущена программа льготной ипотеки под 6,5% годовых на весь срок кредита для покупки жилья комфорт-класса в новостройках. За подобным типом ипотеки разрешено обращаться физическим лицам до 1 ноября 2020 г. Минимальный первоначальный взнос составляет 20% от стоимости жилья, кредит оформляется на срок до 20 лет. Максимальная сумма ипотеки составляет 8 млн. руб. в Москве и Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленинградской области; и 3 млн. руб. — в других субъектах РФ.

Данная программа увеличила спрос на жилье со стороны лиц, находящихся в трудном финансовом положении в связи с пандемией коронавируса. Согласно данным Банка России выдача первых кредитов под 6,5% началась 20 апреля 2020 г., и по состоянию на 21 мая 2020 г. в кредитные организации было подано около 84,5 тыс. заявок, из которых прошли одобрение более 58 тыс. заявок. На данный момент в рамках указанной программы отечественными кредитными организациями было выдано 14,3 тыс. ипотечных кредитов на сумму 36,5 млрд. руб. Непосредственно в г. Москве выдано более 2 тыс. кредитов [19].

2) Для заемщиков, которые оказались в сложной финансовой ситуации — были внесены изменения в Федеральный закон № 86 от 10.07.2002 г. «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей предоставления «ипотечных каникул» в связи с падением доходов граждан, вызванных влиянием пандемии коронавируса. Запущен механизм предоставления ипотечных каникул (до полугода) для заемщиков, попавших в трудную ситуацию. Кроме того, продолжилась реализация государственных программ поддержки семей с детьми, Дальневосточной ипотеки, семейной ипотеки.

В ходе применения мер государственной поддержки ипотечного жилищного рынка, после снижения ипотечного кредитования в апреле 2020 г., в мае вновь произошло восстановление темпов ипотечного кредитования. В количественном выражении в мае 2020 г. было выдано на 1,4% ипотечных кредитов больше, чем в 2019 г., а в денежном выражении - на 8%. [22]. Необходимо отметить, что рост ипотечного рынка стал возможным за счет разработки новой государственной льготной ипотечной программы — она обеспечила выдачу 20% всех кредитов за май 2020 г.

*Выводы исследования и перспективы дальнейших изысканий данного направления.*

Подводя итог анализа развития ипотечного кредитования, необходимо отметить следующие тенденции:

1) Стимулирующими трендами развития ипотечного кредитования в России стала совокупность преобразований правовой и социально-экономического характера.



2) Совершенствование нормативно-правовой базы регулирования и учреждение Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), позволило запустить новые программы кредитования «доступное и комфортное жилье гражданам России», что способствовало бурному росту рынка ипотечного кредитования и снижению процентных ставок.

3) Применение механизмов государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, в том числе через Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), а в последствии «ДОМ.РФ». Пользуясь спросом ипотечными продуктами стали ипотека с господдержкой, семейная ипотека, военная ипотека, новые программы рефинансирования.

4) Внедрение в 2019 г. новой модели проектного финансирования с использованием счетов эскроу. Мы считаем, данный механизм необходим, чтобы защитить права граждан - участников финансирования объектов строительства и повысить прозрачность отечественной строительной отрасли.

5) В 2020 г. новым внешним фактором риска для рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования стало появление коронавирусной инфекции COVID – 19. Данный фактор усилил турбулентность отечественной экономики, спровоцировав введение ограничений в торговле, замораживание промышленного производства, рост убытков на финансовом и нефинансовом секторах экономики, увеличение уровня безработицы. Такое отрицательное влияние детерминировало снижение ипотечного кредитования и нестабильность жилищного строительства.

Таким образом, несмотря на длительный устойчивый рост ипотечного кредитования в России и повышение социальной значимости ипотечного рынка, потребность в совершенствовании мер государственной поддержки ипотеки и жилищного строительства на данном этапе возрастает. Нельзя не признавать тот факт, что только небольшая часть граждан может позволить себе улучшить жилищные условия на рыночных основаниях, не прибегая к государственной поддержке (особенно, из-за масштабного падения доходов семей и лишения работы вследствие влияния коронавирусной инфекции). Разрабатывая и совершенствуя национальные проекты по развитию программ льготной ипотеки для семей с детьми, сельской ипотеке, введение льготной ипотеки для отдельных регионов (не только Дальневосточного региона, но и других), повышается социальная защита населения, уверенность в завтрашнем дне, что способствует росту спроса на ипотечные кредиты.

В сложившихся условиях важной задачей восстановления рынков жилья и ипотеки является недопущение дальнейшего ухудшения ситуации на рынке труда и снижения доходов населения. Способствовать улучшению экономической активности, росту доходов населения и уменьшению уровня безработицы сможет «Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения», разработанный как мера государственной поддержки. Согласно прогнозам, доходы населения должны перейти к устойчивому росту к концу 2021 г., темп прироста ВВП повысится до 2,5%, а уровень безработицы снизится до 5% [22]. В совокупности возникнут предпосылки для уверенного роста ипотечного кредитования.

Также необходимо для поддержания сбалансированного роста ипотечного кредитования и ограничения рисков, связанных с увеличением долговой нагрузки населения ввести дополнительные меры по ограничению долговой нагрузки на ипотечных заемщиков. В комплексе подобный подход позволит повысить привлекательность ипотечного кредитования для потенциальных заемщиков, увеличится спрос на жилищное строительство, а в случае появления новых факторов нестабильности и внешних рисков, позволит эффективно сфор-

мировать запас капитала банков на покрытие убытков. Расширение государственной поддержки ипотечных заемщиков в совокупности, должно снизить вероятность реализации системных рисков на отечественном ипотечном рынке, обеспечив его привлекательность, как для кредиторов, так и заемщиков.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Лойко П.Ф. Ипотека (заклад) земельных участков как форма реализации права частной собственности на землю // *Никоновские чтения*. 1997. № 2. С. 38-41.
2. Ефимова О.В. Особенности ипотеки земельных участков // *Вестник московского городского педагогического университета. Серия: юридические науки*. 2008. № 1. С. 115-119
3. Гончаров А.И. Удостоверение прав залогодателя по обеспеченному ипотекой денежному обязательству и по договору об ипотеке // *Вестник волгоградского государственного университета. серия 5: юриспруденция*. 2016. Том: 15. Номер 1(3). С. 120-1298
4. Сафиуллина Ю.В., Ахметова А.Т. Особенности правовой структуры договора об ипотеке и проблемы государственной регистрации договора об ипотеке // *Синергия Наук*. 2018. № 19. С. 1233-1237.
5. Кива-Хамзина Ю.Л. Управление ипотечным кредитованием в российских банках: анализ особенностей заключения и расторжения договора ипотечного кредитования // *В сборнике: Современная модель управления: проблемы и перспективы материалы III Всероссийской научно-практической конференции*. 2019. С. 31-34.
6. Коростелева Т.С., Кириллов А.В. Методологические подходы к определению сущности ипотечного кредита и его роли в социально-экономическом развитии общества // *Сборник научных трудов вузов России «Проблемы экономики, финансов и управления производством»*. 2014. № 35. С. 17-24.
7. Баева Н.Б., Колонцова Е.П. Ипотечное кредитование как основной вид кредитования в условиях дружественной среды // *Вестник Воронежского государственного университета. Серия: Системный анализ и информационные технологии*. 2018. № 1. С. 77-82.
8. Ливанская Е.В. Ипотечное жилищное кредитование как один из способов реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России: Автореф. дис. кан. юрид. наук., Рязань, 2007. - 21с.
9. Леонова Л.Б., Леонов Р.А., Засухина В.С. Ипотечное кредитование в России: настоящее и будущее // *Экономика строительства*. 2016. № 5. С. 39-53.
10. Стебунова О.И. Исследование пространственного взаимодействия объектов на региональном рынке жилья // *Инновационная наука*. 2016. № 6-1. С. 242-245.
11. Попова И.В., Шиндяпина С.В. Влияние рынка ипотечного кредитования на стимулирование рынка жилой недвижимости // *Успехи современной науки*. 2017. Т. 4. № 3. С. 182-184.
12. Гергиев И.Е., Исакова Ю.Р., Позмогов А.И. Ипотечные кредиты в российской банковской практике // *Фундаментальные исследования*. 2017. № 6. с. 48-62
13. Савруков А.Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // *Финансы и кредит*. 2012. № 6 (486). С. 45-52.
14. Милокова Э.Ф. Роль государства в ипотечном жилищном кредитовании и основные проблемы, связанные с ипотечным жилищным кредитованием В сборнике: *The latest concepts of research: experience, tradition, innovation, effective development strategy materials of the III International research and practice media conference. Scientific publishing center "Open knowledge"*. 2018. С. 10-16.
15. Мащенко Ю.А. Повышение качества жилищного обеспечения граждан как стратегическое направление государственной социально-экономической политики // *Государственное и муниципальное управление. ученые записки*. 2019 г. № 2. С. 142-150
16. Федеральный закон от 16 июля 1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (последняя редакция)
17. Единый институт развития АО «Дом. РФ» - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/0db/0dbf98d82721a687e2adca1b22c8e6b1.pdf>
18. Демченко Л.В. Природа и специфика банковских рисков // *Вестник Оренбургского государственного университета*. 2015. № 8 (183). С. 34-41.
19. Жилищное строительство. 2020 - № 1 (2). - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [http://www.cbr.ru/content/document/file/107445/analytic\\_note\\_20200403\\_ddkr.pdf](http://www.cbr.ru/content/document/file/107445/analytic_note_20200403_ddkr.pdf)
20. Парусимова Н.И. Банковский сектор катализатор роста // *Интеллект. Инновации. Инвестиции*. 2016. № 11. С. 67-69.
21. Плужник А.Б., Донецкова О.Ю. Роль финансовых посредников в развитии промышленности // В сборнике: *Промышленность: новые экономические реалии и перспективы развития Сборник статей II Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием)*. В 2-х частях. 2019. С. 134-138.
22. Рынок ипотечного кредитования в апреле-мае 2020 г. Единый институт развития АО «Дом. РФ» - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/b38/b38fc5e0c378484b8123db10da744937.pdf>

Статья поступила в редакцию 15.06.2020

Статья принята к публикации 27.08.2020