

УДК 332.143

DOI 10.25587/2310-5453-2024-2-104-114

Ипотечное кредитование как инструмент социально-экономического развития в Арктической зоне

А. П. Саввинова ✉, Е. В. Сибилева

Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова

г. Якутск, Россия

✉ lcsvvvn@mail.ru

Аннотация. В рамках социально-экономического развития арктических регионов Российской Федерации проблема обеспечения жильем занимает важное место. Ипотечное кредитование с государственной поддержкой выступает ключевым финансовым инструментом в этом контексте. Для поддержки населения Арктического региона, притока новых кадров и развития строительной отрасли в Арктике в декабре 2023 г. в Российской Федерации была запущена новая льготная программа «Арктическая ипотека», в рамках которой жители Арктического региона смогут приобрести жилье и улучшить свой уровень жизни. В статье представлен обзор рынка ипотечного кредитования в России за период с 2019 по 2023 гг.: проанализирована динамика количества кредитных организаций, изменение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам, а также доля льготной ипотеки в указанный период времени. Освещаются факторы, влияющие на объем и развитие рынка ипотечного кредитования, выявляются основные причины, поддерживающие использование ипотечных кредитов с государственной поддержкой. Проводится анализ текущего состояния сектора ипотечного кредитования в контексте сложившейся экономической ситуации. Все эти сведения заимствованы из материалов сайтов Центрального Банка Российской Федерации, Ассоциации банков России и других статистических отчетов, размещенных в открытом доступе в сети Интернет. Однако в научных изданиях они ранее не публиковались.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, льготная ипотека, жилищные условия, государственная поддержка, развитие, ключевая ставка, процентная ставка, Арктика, уровень жизни, Арктическая ипотека, кредитные организации.

Для цитирования: Саввинова А. П., Сибилева Е. В. Ипотечное кредитование как инструмент социально-экономического развития в Арктической зоне. *Арктика XXI век. Гуманитарные науки.* 2024;2(36):104–114. DOI: 10.25587/2310-5453-2024-2-104-114

Mortgage lending as a tool for socio-economic development in the Arctic zone

A. P. Savvinova ✉, E. V. Sibileva

M.K. Ammosov North-Eastern Federal University

Yakutsk, Russia

✉ lcsvvnn@mail.ru

Abstract. The problem of housing provision occupies an important place in the socio-economic development of the Arctic regions of the Russian Federation. Mortgage lending with government support is a key financial instrument in this context. To support the population of the Arctic region, the influx of new personnel and the development of the construction industry in the Arctic, in December 2023 in the Russian Federation launched a new preferential programme «Arctic Mortgage», under which the residents of the Arctic region will be able to buy housing and improve their standard of living. The article presents an overview of the mortgage lending market in Russia for the period from 2019 to 2023: it analyses the dynamics of the number of credit institutions, changes in the weighted average rate on mortgage loans, as well as the share of preferential mortgages in the specified period of time. The factors influencing the volume and development of the mortgage lending market are highlighted, and the main reasons for the use of government-backed mortgage loans are identified. The current state of the mortgage lending sector is analysed in the context of the current economic situation. All these data are borrowed from the materials of the websites of the Central Bank of the Russian Federation, the Association of Banks of Russia and other statistical reports placed in the public domain on the Internet. However, they have not previously been published in scientific publications.

Keywords: mortgage lending, preferential mortgage, housing conditions, government support, development, key rate, interest rate, Arctic, standard of living, Arctic mortgage, credit organizations.

For citation: Savvinova A. P., Sibileva E. V. Mortgage lending as a tool for socio-economic development in the Arctic zone. *Arctic XXI century. Humanitarian sciences*. 2024;2(36):104–114. DOI: 10.25587/2310-5453-2024-2-104-114

Введение

Роль рынка недвижимости и ипотечного кредитования в экономике нашей страны занимает важное место и оказывает значительное влияние на решение многих социальных и экономических проблем, стоящих перед государством и населением. Повышение качества жизни населения – одна из самых актуальных задач для многих стран. Ипотечное кредитование не только играет важную роль в достижении этой цели, но и оказывает положительное влияние на национальную и региональную экономику.

На сегодняшний день одной из основных задач государственной жилищной политики является обеспечение доступности жилья. Одним из важных инструментов в решении этой сложной задачи стало ипотечное кредитование.

Основная часть

Ипотечное кредитование – один из ключевых элементов экономического роста страны и регионов, оказывающий влияние на финансовый, кредитный и социальный секторы в масштабах всей страны. Важную роль в эффективном функционировании ипотечного кредитования играет государственная поддержка, которая осуществляется различными методами, а именно, чтобы поддержать демографию арктических районов, привлечь новых специалистов и помочь развитию строительной отрасли на Севере в декабре 2023 г. в России появилась новая льготная программа – «Арктическая ипотека». Данная программа позволяет жителям Арктического региона обеспечить себя жильем и повысить уровень жизни, т. к. существует несколько проблем, например: отставание значительных показателей качества жизни от общероссийских значений, низкий уровень доступности качественных социальных услуг и благоустроенного жилья.

Для того чтобы детально изучить ипотечное жилищное кредитование в северных регионах, проводится анализ основных показателей ипотечного рынка. Как известно, на российском ипотечном рынке существует значительное количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты (табл. 1).

Таблица 1

Table 1

Количество кредитных организаций, которые предоставляют ипотечный жилищный кредит

Number of credit institutions that provide mortgage housing loans

Количество кредитных организаций	1 квартал 2020 г.	1 квартал 2021 г.	1 квартал 2022 г.	1 квартал 2023 г.	Отклонение за 2019–2022 гг.
Действующих, всего:	434	398	365	362	-72
в том числе:					
– предоставляющих ипотечный жилищный кредит	303	277	251	245	-58

– предоставляющих ипотечный жилищный кредит под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве	128	118	103	95	-33
– предоставляющих ипотечный жилищный кредит по программе государственной поддержки	38	56	51	49	11

Источник: рассчитано по данным официального сайта Центрального банка Российской Федерации (рынок жилищного (ипотечного жилищного) кредитования) [2].

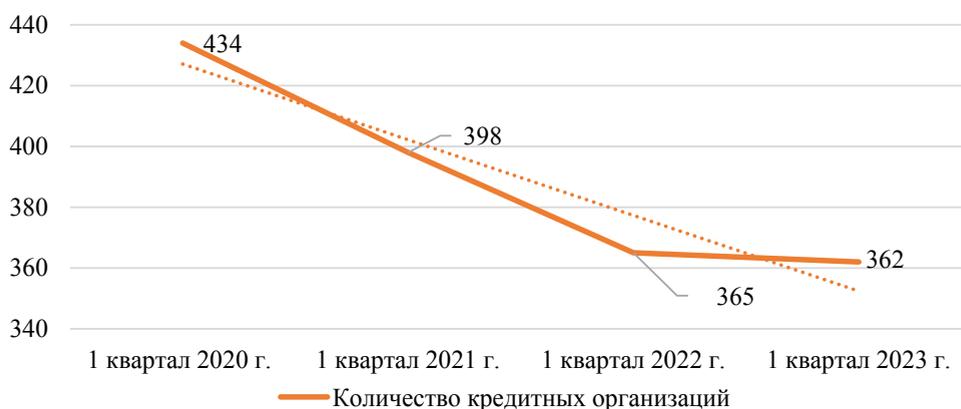


Рис. 1. Динамика изменений числа кредитных организаций в Российской Федерации за 2020–2023 гг.

Pic. 1. Dynamics of changes in the number of credit institutions in the Russian Federation for 2020–2023

Источник: рассчитано по данным официального сайта Центрального банка Российской Федерации (рынок жилищного (ипотечного жилищного) кредитования) [2].

На рис. 1 и в табл. 1 наглядно видно, что за 2020–2023 гг. в России сохранилась тенденция сокращения количества кредитных организаций в общем и предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. В целом такое снижение количества участников банковской сферы было прогнози-

руемо, т. к. происходит сокращение числа ненадежных и сомнительных банков, что положительно влияет на состояние отрасли, повышая доверие потребителей к надежности крупнейших и развивающихся банков.

Однако, несмотря на сокращение числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, объемы ипотечного кредитования и основные показатели имеют тенденцию к увеличению. Следовательно, в табл. 2 рассмотрим выданные ипотечные кредиты в Российской Федерации.

Таблица 2

Table 2

**Выданные ипотечные кредиты в Российской Федерации
за 2020–2023 гг.**

Mortgage loans issued in the Russian Federation for 2020–2023

Наименование	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Отклоне- ние 2020– 2023 г.	Тпр, %
Количество предоставленных ипотечных кредитов, тыс. ед.	1 780	1 909	1 327	2 036	+256	14,38
Объем предоставленных ипотечных кредитов, млрд руб.	4 445	5 700	4 813	7 779	+3 334	75,00

Источник: рассчитано по данным официального сайта Центрального банка Российской Федерации (рынок жилищного (ипотечного жилищного) кредитования) [2].

По данным таблицы видно, что объем предоставленных ипотечных кредитов в России за 2020–2023 гг. вырос на 75 % (3 334 млрд руб.). Это свидетельствует о динамичном развитии рынка ипотечного кредитования в стране. При этом наибольшие показатели были достигнуты в 2023 г. В 2023 г. банки выдали более 2 млн ипотечных кредитов на 7 779 млрд руб. Стоит отметить, что это рекордный максимум за всю историю развития ипотечного рынка в России, т. к. жители страны стремились воспользоваться возможностью оформления ипотечного кредита из-за опасений, связанных со значительным ростом процентных ставок.

Основная причина роста объемов ипотечного кредитования заключается в активном продвижении государственных программ, в числе которых выделяются льготные программы для новостроек и индивидуального жилищного строительства, предлагающие ставки не выше 8 %. Важно отметить, что разницу между обычной и льготной ставкой банку компенсирует государство.

Необходимо отметить, что в 2023 г. доля проблемных ипотечных кредитов (с просроченной задолженностью свыше 90 дней) находилась на исторически низком уровне – 0,6 %. Однако активный рост объемов ипотечного кредитования сопровождался ухудшением стандартов оформления самих кредитов.

Для ограничения рисков для заемщиков и банков Банк России последовательно в 2023 г. ужесточал ипотечное регулирование.

Среди мер:

- повышение резервов для «льготной ипотеки от застройщика» по очень низким ставкам;
- увеличение макронадбавок по ипотеке, в том числе до запретительного уровня для высокорискованных кредитов;
- распространение макронадбавок на ипотеку с государственной поддержкой независимо от уровня первоначального взноса [4].

Наряду с этим необходимо отметить, что в 2023 г. уровень процентных ставок по ипотеке формировался под влиянием стремительно-го повышения ключевой ставки Банка России во втором квартале (с 7,5 до 16 %), а также ужесточения регулирования ипотечного рынка. Далее рассмотрим динамику средневзвешенных ставок по ипотечному кредитованию за 2019–2023 гг., которая представлена на рис. 2.

В соответствии с представленными данными на рис. 2 можно сделать следующие выводы относительно средневзвешенной ставки по ипотечному кредитованию на первичном и вторичном рынках. За рассматриваемый период наблюдается снижение средневзвешенной ставки по первичному рынку на 2,16 % (6,12 %). Этот факт указывает на распространение субсидируемой ипотеки со стороны застройщиков, которые предлагают низкие ставки при совместном использовании льготных программ.

С другой стороны, на вторичном рынке средняя ипотечная ставка возросла до 10,14 % в связи с ужесточением денежно-кредитной политики в 2022 г. и повышением рисков, с которыми сталкиваются банки.

Прогнозируется, что в 2024 г. рыночные ставки останутся на высоком уровне из-за сохранения жестких денежно-кредитных условий (согласно прогнозу Банка России, средняя ключевая ставка на 2024 г.

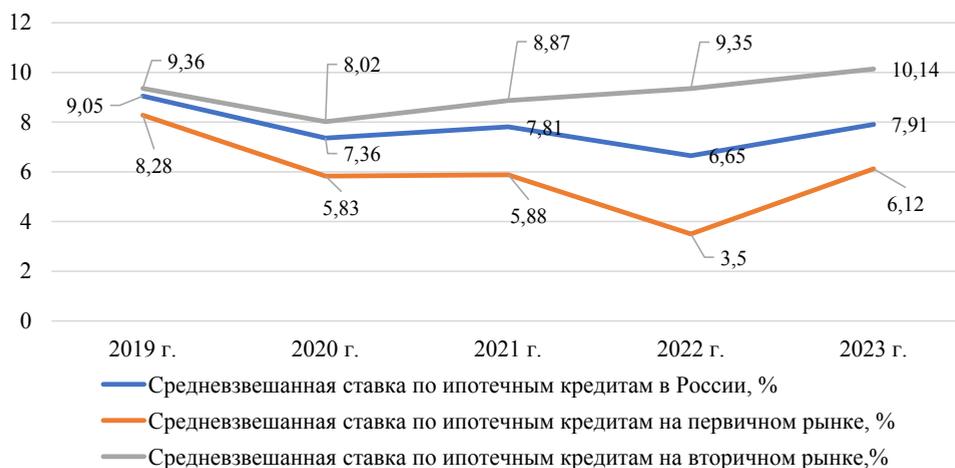


Рис. 2. Средневзвешенные ставки по ипотеке в Российской Федерации за 2019–2023 гг., %

Pic. 2. Weighted average mortgage rates in the Russian Federation for 2019–2023, %

Источник: рассчитано по данным официального сайта «ДОМ.РФ». Отчет «Ипотечное кредитование: выдача кредитов, динамика ставок, главные события и тенденции рынка» [5].

составит 12,5–14,5 %). На фоне этого льготные программы будут продолжать оставаться более привлекательными по сравнению с рыночными условиями [3].

На рис. 3 более подробно рассмотрим долю льготных программ.

Основываясь на представленных данных, можно сделать вывод, что ипотечные программы с государственной поддержкой стали главным фактором, оказывающим влияние на рынок в 2023 г. Доля выдачи ипотеки с государственной поддержкой увеличилась до 45 % по количеству и 60 % по объему. Этот рост, как известно, обусловлен изменением условий для адресных программ, таких как «Семейная ипотека» и «IT-ипотека». Программа «Семейная ипотека» стала актуальна для семей с двумя детьми до 18 лет, а требования для программы «IT-ипотека» значительно смягчились. Важным моментом было также расширение льготной программы с государственной поддержкой «Дальневосточная ипотека» на Арктическую зону в декабре 2023 г. [5].

Развитие Дальнего Востока и Арктики занимает одно из важнейших мест в политике Российской Федерации. Регионы этих территорий постоянно раскрывают свой потенциал, ориентируясь на сохранение и

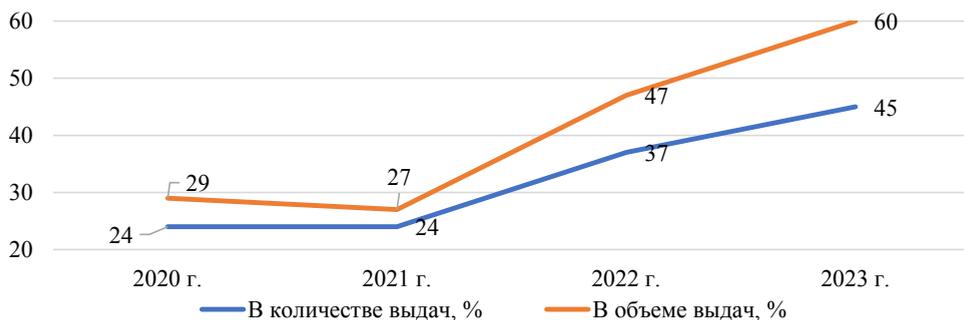


Рис. 3. Динамика доли льготной ипотеки за 2020–2023 гг.

Fig. 3. Dynamics of the share of preferential mortgages for 2020–2023

Источник: рассчитано по данным официального сайта «ДОМ.РФ». Отчет «Ипотечное кредитование: выдача кредитов, динамика ставок, главные события и тенденции рынка» [5].

рост человеческого капитала и улучшение качества жизни жителей этих регионов. Программа «Дальневосточная ипотека» является одной из эффективных мер, направленных на улучшение жилищных условий, а также увеличение объемов строящегося жилья.

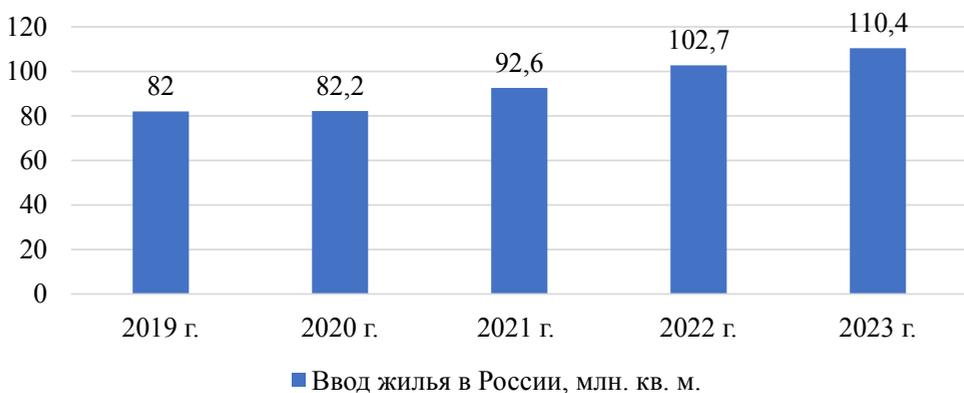


Рис. 4. Ввод жилья в Российской Федерации, млн кв. м

Fig. 4. Housing commissioning in the Russian Federation, million square metres

Источник: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [8].

Исходя из рис. 4, можно сделать вывод о том, что широкое распространение льготной программы привело к высоким темпам всего рынка. По всей стране в 2023 г. ввели 110,4 млн кв. м жилья, что является рекордным показателем за всю историю России. Стоит отметить, что в новостройках 90 % квартир приобретаются по льготным программам.

«Дальневосточная ипотека» – лишь один из примеров успешных программ, демонстрирующих эффективность приобретения жилья по льготным условиям, что привлекает новых застройщиков и способствует росту жилищного строительства. Следовательно, одной из основных задач является улучшение жилищных условий для десятков тысяч семей не только на Дальнем Востоке, но и в Арктической зоне.

В условиях Арктической зоны, где климатические и географические особенности сложны, ипотечное кредитование является важным инструментом, способствующим улучшению качества жизни населения. Преодоление проблем доступности жилья и обеспечение себя собственным жильем – это не только вопросы комфорта и безопасности, но и создания условий для устойчивого развития региона и повышения жизненного уровня его жителей.

Для стимулирования развития этой территории и решения проблемы оттока населения из северных областей в декабре 2023 г. был запуск программы «Арктическая ипотека». Запуск новых льготных продуктов и расширение условий участия в действующих программах обеспечивают устойчивый рост объемов выдачи ипотечных кредитов с государственной поддержкой.

Расширение доступности программы позволяет людям легче приобрести новое жилье в их родных регионах, что будет способствовать остановке оттока населения из арктических областей. Стоит отметить, что в рамках этой программы был увеличен максимальный размер кредита с 6 до 9 млн руб. для покупки квартиры в новостройке или строительства дома площадью более 60 кв. м.

Заключение

Таким образом, реализация программы «Арктическая ипотека» является важной и перспективной мерой, направленной на существенное улучшение жилищных условий к концу 2030 г. Эта программа имеет фундаментальное значение для Арктической зоны, т. к. она направлена на удовлетворение потребностей населения в доступном и комфортном жилье.

Однако ипотечное кредитование в Арктической зоне имеет свои особенности, связанные с уникальными условиями этого региона:

– во-первых, географическая удаленность от крупных центров создает определенные сложности в сфере жилищного строительства и доставки строительных материалов;

– во-вторых, суровый климат с его особыми характеристиками требует особого внимания и дополнительных затрат при возведении жилых объектов.

Несмотря на эти сложности, программу «Арктическая ипотека» можно рассматривать как одну из эффективных мер для развития региона и всей страны в целом. Реализация данной программы позволит укрепить инфраструктуру, повысить уровень доступности жилья и обеспечить жителей Арктической зоны комфортными условиями проживания. Кроме того, создание новых рабочих мест и развитие строительной отрасли способствует расширению экономического потенциала региона и росту благосостояния его населения.

Литература

1. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция) // КонсультантПлюс : [сайт] – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 16.01.2024).

2. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Банк России : [сайт]. – URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/#highlight=ипотечного%7Скредитования%7Сипотечное%7Скредитование (дата обращения: 16.01.2024).

3. Банк России повысил прогноз по средней ключевой ставке на 2023–2026 годы // Интерфакс : [сайт]. – URL: <https://www.interfax.ru/business/927915> (дата обращения: 18.01.2024).

4. Официальный сайт «Дом.рф» // Дом.рф : [сайт]. – URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 18.01.2024).

5. Отчет «Ипотечное кредитование: выдача кредитов, динамика ставок, главные события и тенденции рынка» // Дом.рф : [сайт]. – URL: <https://дом.рф/upload/iblock/821/qi7zfh3icmu0r2axyu5z8vlws6pqakh2.pdf> (дата обращения: 18.01.2024).

6. Официальный сайт «Ассоциация банков России» // Ассоциация банков России : [сайт]. – URL: <https://asros.ru> (дата обращения: 18.01.2024).

7. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов // Русипотека : [сайт]. – URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (дата обращения: 18.01.2024).

8. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики // Федеральная служба государственной статистики : [сайт]. – URL: <https://rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 20.01.2024).

References

1. Federal Law «On mortgage (pledge of real estate)», July 16 1998 N 102-FZ (last edition). ConsultantPlus. [online] Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ [Accessed 16 Jan. 2024]. (In Russ.)
2. Indicators of the housing (housing mortgage) lending market. Bank of Russia. [online] Available at: [https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/#highlight=ипотечного %7Скредитования %7Сипотечное %7Скредитование](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/#highlight=ипотечного%7Скредитования%7Сипотечное%7Скредитование) [Accessed 16 Jan. 2024]. (In Russ.)
3. The Bank of Russia raised the forecast on the average key rate for 2023-2026. Interfax. [online] Available at: <https://www.interfax.ru/business/927915> [Accessed 18 Jan. 2024]. (In Russ.)
4. Official site «DOM.RF». Dom.rf. [online] Available at: <https://дом.рф> [Accessed 18 Jan. 2024]. (In Russ.)
5. Report «Mortgage Lending: Loan Issuance, Rate Dynamics, Major Events and Market Trends». Dom.rf. [online] Available at: <https://дом.рф/upload/iblock/821/qi7zfh3icmu0r2axyu5z8vlws6pqakh2.pdf> [Accessed 18 Jan. 2024]. (In Russ.)
6. Official site «Association of Banks of Russia». [online] Available at: <https://asros.ru> [Accessed 18 Jan. 2024]. (In Russ.)
7. Mortgage lending in figures. Statistics of mortgage loans issuance. Rusipoteka. [online] Available at: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ [Accessed 18 Jan. 2024]. (In Russ.)
8. Official site of the Federal State Statistics Service. Federal State Statistics Service. [online] Available at: <https://rosstat.gov.ru/> [Accessed 20 Jan. 2024]. (In Russ.)

Сведения об авторах

Саввинова Алиса Прокопьевна – магистрант 2 курса Финансово-экономического института, Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова. E-mail: lcsvvnv@mail.ru

Alisa P. Savvinova – 2nd year master’s student in Finance and Economics Institute, M.K. Ammosov North-Eastern Federal University.

Сибилева Елена Валерьевна – к. э. н., доцент кафедры менеджмента Финансово-экономического института, Северо-Восточный федеральный университет им. М.К. Аммосова.

Elena V. Sibileva – Cand. Sci. (Economics), Associate Professor of the Financial and Economic Institute, M.K. Ammosov North-Eastern Federal University.