

Основные тенденции динамики ипотечной задолженности россиян в условиях ужесточения макропруденциальной политики

С.Г. Бычкова, А.Б. Духон, О.И. Образцова

Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, Москва, Россия

АННОТАЦИЯ

Банк России с 2021 г. активно принимает макропруденциальные меры, направленные на сдерживание роста ипотечной задолженности населения и ухудшение ее структуры в Российской Федерации. Ужесточение этих мер в течение последних трех лет делает крайне актуальным вопрос о фактической эффективности и обоснованности этой политики Банка России. Поэтому **целью** исследования стал эмпирический анализ тенденций в сфере ипотечного кредитования, сложившихся в России в условиях ужесточения макропруденциальной политики, **методами** статистического анализа динамических рядов. Для реализации поставленной цели были решены задачи объема и территориальной структуры ипотечной задолженности россиян и основных условий ипотечного жилищного кредитования (процентной ставки и срока кредита) на основе официально опубликованных абсолютных и относительных показателей задолженности россиян по ипотечным жилищным кредитам. В статье изложены результаты исследования динамики объема и условий ипотечного жилищного кредитования населения в период с января 2018 по декабрь 2024 г., с акцентом на роль мероприятий макропруденциальной политики Банка России, таких как повышение ключевой ставки и установление макропруденциальных лимитов по ипотечному кредитованию для высокорисковых кредитов, в замедлении роста ипотечной задолженности. В первой части статьи объясняется важность ипотечного кредитования как механизма удовлетворения базовой потребности в жилье в условиях его низкой доступности. Обсуждается, почему внедрение этого механизма может создать угрозу ипотечного кризиса. Вторая часть посвящена территориальной дифференциации уровня и условий ипотечного жилищного кредитования, а также их ежемесячной динамике за последние пять лет. Приведены результаты статистического анализа влияния макроэкономических факторов на динамику ипотечной задолженности. На основе статистических данных Банка России и Федеральной службы государственной статистики доказана высокая степень территориальной однородности наблюдаемых тенденций в сфере ипотечного жилищного кредитования. Показано, что макропруденциальные лимиты на высокорисковые ипотечные кредиты заставят низкообеспеченные домашние хозяйства отказаться от жилья как базового блага, что приведет к росту социальной напряженности. **Результаты** статистического анализа эмпирических данных подтвердили значимую положительную связь между динамикой ключевой ставки и уровнем ипотечной задолженности. Это доказывает ошибочность повышения ключевой ставки в контексте замедления роста ипотечной задолженности населения. В статье утверждается, что наблюдаемые события были вызваны не столько ошибочными регуляторными решениями, сколько низкой доступностью жилья и недостатками в структуре финансовой системы. Поэтому, размышляя о совершенствовании регулирования рынка ипотечного кредитования, необходимо выйти за рамки создания индивидуальных стимулов и банковского надзора и обратить внимание на вопросы системной взаимозависимости и прозрачности ипотечного кредитования.

Ключевые слова: рынок ипотечного жилищного кредитования; динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам; динамика условий ипотечного жилищного кредитования; макропруденциальное регулирование

Для цитирования. Бычкова С.Г., Духон А.Б., Образцова О.И. Основные тенденции динамики ипотечной задолженности россиян в условиях ужесточения макропруденциальной политики. *Учет. Анализ. Аудит*. 2024;11(6):34-51. DOI: 10.26794/2408-9303-2024-11-6-34-51

ORIGINAL PAPER

Dynamics Trends of Russians' Mortgage Debt in Tightening Macroprudential Policy

S.G. Bychkova, A.B. Dukhon, O.I. Obratzsova

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

ABSTRACT

The Bank of Russia's macroprudential measures, implemented since 2021, target the growth and structure of Russian household mortgage debt. Tightening these measures over the past three years actualise of the effectiveness and validity of this policy of the Bank of Russia relevant. Therefore, the study **aims** to analyse by statistical **methods** the trends in mortgage lending that has developed in Russia in tightening macroprudential policy. To meet the goal, statistical analysis used publicly available data on the dynamics and regional distribution of Russian mortgage debt, along with key mortgage lending terms (interest rates and loan durations). This paper analyzes mortgage loan dynamics (total and per capita) from 2018 to 2024, focusing on how macroprudential measures (higher interest rates and tighter subprime lending limits) curbed growth. The first part of the paper explains prizing mortgage as a mechanism for households' basic need for a home satisfaction, and discusses why implementing this mechanism poses a threat of a mortgage crisis. The second part analyses territorial differentiation of mortgage loans and terms in monthly dynamics over the past five years. Also, the authors presented results for the macroeconomic factors' impact on the mortgage. Based on the official statistics, the study proved a high territorial homogeneity of the trends in mortgage. The paper revealed that macroprudential limits will force low-income households to abandon a house that will lead to increase social tension. **Resuming**, the authors confirmed a significant positive relationship between the key rate and mortgage liability dynamics, thus proving the hypothesis that raising the key rate is unreliable. The paper contends that these developments stem from not only flawed regulatory choices but also insufficient housing affordability and systemic financial flaws. Considering regulatory reform requires looking beyond individual incentives and banking oversight to focus on systemic interconnectedness and mortgage lending transparency.

Keywords: mortgage housing lending market; dynamics of mortgage housing debt; dynamics of mortgage housing lending terms; macroprudential regulation

For citation. Bychkova S.G., Dukhon A.B., Obratzsova O.I. Dynamics trends of Russians' mortgage debt in tightening macroprudential policy. *Uchet. Analiz. Audit = Accounting. Analysis. Auditing*. 2024;11(6):34-51. (In Russ.). DOI: 10.26794/2408-9303-2024-11-6-34-51

ВВЕДЕНИЕ

По состоянию на 1 апреля 2024 г. задолженность населения России перед банками превысила внушительную сумму в 33 660 млрд руб. [1]. В расчете на одного занятого (от 15 лет и старше, в среднем за три месяца¹) это составляет более 450 тыс. руб., в том числе задолженность по ипотечным жилищным кредитам в расчете на одного занятого превышала 250 тыс. руб. В ответ на эту ситуацию Банк России ужесточил меры макропруденциальной политики: ключевая ставка была повышена за период с 1 апреля 2024 г. по настоящее время трижды, с 16 до 21%.

Повышение ставки национальным банком является широко распространенным в мире методом охлаждения перегретой экономики, который теоретически должен обеспечивать быстрое снижение

активности инвесторов и сдерживание роста цен, а также оздоровление кредитной системы. Так, например, базовая ставка Федеральной резервной системы США составляет около 4,6%. Пытаясь сдерживать ускоряющуюся инфляцию, регулятор повышал базовую ставку в период с марта 2022 по июль 2023 г. до максимума в 5,33%. В результате и объем задолженности населения, и цены значительно снизились. В сентябре 2024 г. Федеральная резервная система перешла к снижению ставки [2].

В российской экономике эффекты от повышения базовой ставки оказались полностью нейтрализованными. Темпы инфляции не снизилась, а задолженность населения перед банками к ноябрю 2024 г. выросла до 40 015 млрд руб. (или 535 тыс. руб. на одного занятого в экономике), в том числе по ипотечным жилищным кредитам до 270 тыс. руб. в расчете на одного занятого. Таким образом, несмотря на жесткую монетарную политику Банка России, направленную на охлаждение экономики

¹ По данным выборочного наблюдения Росстата. URL: https://rosstat.gov.ru/labour_force

и снижение активности кредиторов и заемщиков, за шесть месяцев 2024 г. средний уровень общей задолженности россиян перед кредитными организациями увеличился на 18,9%, в том числе по ипотечному жилищному кредитованию — на 8,0%. Хотя за тот же период номинальные доходы населения, без учета снижения покупательной способности рубля под влиянием инфляции, по информации Росстата, выросли лишь на 16,2%, а потребительские цены с апреля по ноябрь увеличились на 6,82%.

Статистические данные показывают, что, несмотря на беспрецедентное повышение ключевой ставки Банком России и введение макропруденциальных лимитов (МПЛ), ограничивающих долю рискованных кредитов (займов) в общем объеме выдач по необеспеченным видам потребительского кредитования, опережающая динамика задолженности населения по сравнению с ростом индивидуальных доходов сохраняется. Расчет коэффициентов эластичности на основе официальной статистики Росстата и Банка России показал, что в 2024 г. прирост задолженности населения перед кредитными организациями составил +1,167% на каждый процент прироста номинальных среднедушевых денежных доходов населения или +2,165% на каждый процент прироста реальных индивидуальных доходов. Такое опережение вызывает серьезную озабоченность, так как в результате снижается качество займов, что может стать значимым фактором, приводящим к финансовой и общей социально-экономической нестабильности в российской экономике.

В условиях структурной перестройки российской экономики рост задолженности населения, сопровождающийся снижением качества займов, может создавать дополнительные макроэкономические риски, среди которых — потери банковской системы в результате массовых неплатежей, с одной стороны, и снижение уровня и качества жизни населения — с другой.

Повышение ключевой ставки Банком России и введение МПЛ являются наиболее общими мерами, препятствующими перегреву экономики в целом и галопированию инфляции. Тем не менее эмпирическая динамика параметров задолженности населения продолжает демонстрировать значительный рост, несмотря на все ограничивающие усилия регулятора.

В целях замедления роста задолженности населения перед кредитными организациями и ограни-

чения финансовых рисков спектр макропруденциальных мер Банка России в 2025 г. будет расширен².

С 1 апреля 2025 г. Банк России получит право устанавливать МПЛ, то есть максимально разрешенные доли высокорисковых займов в общем объеме всех кредитов банка второго уровня или микрофинансовой организации, а также для обеспеченных кредитов, таких как ипотечные жилищные кредиты и автокредиты³. При этом только анализ эмпирической динамики уровня и качества ипотечной задолженности может дать ответ на вопрос, можно ли ожидать положительных результатов от ужесточения макропруденциальной политики на практике.

Эти соображения стали мотивацией для проведения исследования, результаты которого представлены в данной статье. Основное внимание уделено статистическому анализу динамики индикаторов ипотечной задолженности россиян.

АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ, ИСТОРИЧЕСКИЙ, ПРАВОВОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ ПРОБЛЕМЫ

Актуальность исследования эмпирической динамики ипотечных жилищных кредитов обусловлена значимостью параметров уровня и качества ипотечной задолженности населения для экономического роста и финансовой стабильности всей хозяйственной системы страны.

В обширной специальной литературе показано, что финансовый кризис 2007–2008 гг. начался именно с кризиса высокорисковых ипотечных кредитов в США. Поскольку финансовая система США адаптировалась к признанию просрочек и дефолтов по ипотечным кредитам и к распаду трансформации сроков погашения структурированных инвестиционных инструментов, взаимодействие сбоя рынка и недостаточность акционерного капитала финансовых учреждений для компенсации списаний безнадежной задолженности, а также системные эффекты макропруденциального регулирования создали пагубную нисходящую спираль в общей финансовой системе [3].

Кризисные явления были вызваны не только ошибочными решениями регулятора, но и, что принципиально важно, недостатками в архитекту-

² Федеральный закон от 23.11.2024 № 414-ФЗ «О внесении изменения в статью 45.6 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)».

³ Там же.

ре финансовой системы, включая проблемы ликвидности финансовых учреждений, возникшие в результате роста объема и снижения качества ипотечной задолженности населения [4].

Рост ипотечной задолженности населения и ухудшение ее структуры в результате значительного увеличения доли высокорисковых активов стали триггером мирового экономического кризиса 2008–2013 гг., последствия которого ощущаются в глобальной экономике до настоящего времени [5].

Учитывая исторический опыт, Банк России с 2021 г. энергично предпринимает макропруденциальные меры, направленные на купирование аналогичных неблагоприятных тенденций в Российской Федерации. В течение последних трех лет эти меры становятся все более жесткими: растет ключевая ставка, расширяются границы применения МПЛ в отношении высокорисковых кредитов.

ЦЕЛЬ, ЗАДАЧИ И ИНФОРМАЦИОННАЯ БАЗА ИССЛЕДОВАНИЯ

Без детализированного статистического анализа эмпирической динамики задолженности россиян по ипотечным жилищным кредитам в течение актуального периода не представляется возможным обоснованно утверждать, что жесткое макропруденциальное регулирование замедлит рост ипотечной задолженности и улучшит ее качество.

Целью исследования стала оценка фактически сложившихся в России тенденций в сфере ипотечного кредитования в условиях ужесточения макропруденциальной политики. Для реализации поставленной цели были решены задачи статистического анализа объема и территориальной структуры ипотечной задолженности россиян и основных условий ипотечного жилищного кредитования (процентной ставки и срока кредита) на основе официально опубликованных абсолютных и относительных показателей задолженности россиян по ипотечным жилищным кредитам.

Информационной базой проведенного статистического анализа эмпирической динамики послужили открыто опубликованные ежемесячные данные о финансовых активах и обязательствах сектора «Домашние хозяйства», опубликованные Банком России, которые представляют собой промежуточную оценку ежеквартальных показателей сбережений сектора «Домашние хозяйства» и являются частью финансовых счетов и секторальных балансов системы национальных счетов

Российской Федерации за период с января 2018 по декабрь 2024 г.

Дополнительно использовалась статистическая информация архивных сборников Банка России об изменении ключевой ставки и динамике параметров ипотечной задолженности населения, включая объем ипотечных жилищных кредитов, средневзвешенные сроки и ставки кредитования для России в целом, в разрезе субъектов РФ и для федеральных округов за указанный период.

Для расчета относительных величин на душу населения использовалась официальная статистика Росстата.

ПОТРЕБНОСТЬ В ЖИЛЬЕ КАК БАРЬЕР ДЛЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТИ МАКРОПРУДЕНЦИАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА РОССИИ

Главной особенностью ипотечного рынка является различие целей приобретения недвижимости домашними хозяйствами. Одни покупают недвижимость в качестве инвестиционного актива, что особенно привлекательно в периоды социально-экономической и финансовой нестабильности. Другие приобретают жилье для собственного проживания.

Поэтому в условиях структурной перестройки экономики более мощные социально-экономические факторы могут обнулить или даже исказить результаты регулятивных мер и деятельности надзорных органов банковской системы из-за отсутствия информации о системных рисках, обуславливающих финансовое поведение участников ипотечного рынка, особенно при комбинации вышеуказанных целей приобретения недвижимости.

Наличие дома как места проживания является важнейшим условием нормальной жизни индивида, семьи и домашнего хозяйства. При этом речь идет не только об удовлетворении потребности в безопасности, но и о создании приемлемых и благоприятных условий для удовлетворения базовых физиологических потребностей человека (тепло, здоровый сон и др.), а также более высоких потребностей (в любви, принадлежности, уважении), вплоть до потребности в саморазвитии — наивысшей из них [6].

Начиная с принятия Федеральной целевой программы «Свой дом»⁴ и до настоящего време-

⁴ Утверждена Постановлением Правительства РФ от 27.06.1996 № 753.

ни на обеспечение населения жильем регулярно направляются значительные федеральные, региональные и муниципальные бюджетные ресурсы. В 2015–2020 гг. в России действовала Федеральная целевая программа «Жилище». После ее завершения начали работать адресные целевые программы помощи в приобретении жилья, включая льготную ипотеку и предоставление бесплатных земельных участков для строительства собственного дома, в том числе финансируемые из региональных бюджетов.

В период пандемии в 2020 г. была принята целевая программа «Льготная ипотека под 6,5% годовых», которая стала стимулом снижения процентной ставки: на первичном рынке жилья с 8,3 до 5,9% годовых, на вторичном — с 9,3 до 8% годовых [6]. Эта программа реализуется до настоящего времени (сейчас со ставкой 8% годовых), однако ее эффективность поставлена под сомнение, так как рост массового спроса, как позитивный эффект от низкой льготной ставки ипотечного жилищного кредитования, был почти сразу компенсирован ростом цен [7].

Однако основную часть нагрузки по удовлетворению потребности в жилье во всех странах мира принимает на себя население, попадая при этом под влиянием первичной потребности иметь собственное жилье на так называемый «ипотечный крючок» (англ. — *mortgage hook*) [8]. Эта тенденция усиливается в России, несмотря на то, что, по данным профессиональных участников рынка жилья, лишь не более 37% семей имеют возможность нести бремя текущих обязательных расходов по возврату ипотечного жилищного кредита⁵.

Удовлетворение базовой потребности в жилище с неизбежностью приводит к возрастанию как общей суммы долговой нагрузки на домашние хозяйства, так и текущей нагрузки по выплате жилищных (ипотечных) кредитов. Кроме того, текущая долговая нагрузка дополнительно возрастает на сумму платежей по обязательному для заемщика страхованию жилищных кредитов и страхованию жилья от стандартных рисков (как ипотечного залога).

Представленные в специальной литературе результаты расчетов показывают, что рост цен на жилье только в течение пандемийного 2020 г. при-

вел к снижению доступности жилья в российских регионах на полгода — год [9].

Ряд исследований показал, что откладывание приобретения жилой недвижимости на три года, при расчете на основе коэффициента доступности жилья, добавляют домашнему хозяйству должника 10 лет текущих платежей по ипотечному жилищному кредиту [10]. Для некоторых должников и, соответственно, домашних хозяйств долговая нагрузка становится непосильной из-за размера совокупного располагаемого дохода, что приводит к образованию просроченной задолженности.

По данным Банка России, на 1 апреля 2024 г. доля просроченной (то есть фактически непосильной для должника) задолженности в среднем по РФ составила 3,4%. В Севастополе этот показатель был 1,8%, а в Северной Осетии (Алании) — 7%. Просроченная задолженность по жилищным (ипотечным) кредитам приводит к изъятию находящегося в залоге жилья и его реализации банком-кредитором в счет погашения просроченной задолженности. Банки активно используют право изъятия заложенного жилья у несостоятельных должников, и доля просроченной задолженности в этом сегменте значительно ниже, чем в целом по кредитованию физических лиц, — в среднем по РФ она составляет 0,4% от задолженности по жилищным кредитам.

Таким образом, угроза потери жилья из-за неспособности домашнего хозяйства своевременно осуществлять платежи по жилищному (ипотечному) кредитованию является вполне реальной. Кроме того, этот компонент затрат собственника в связи с проживанием в собственном жилище существенно влияет на стоимость жизни домашних хозяйств, значительно увеличивая их обязательные платежи за счет издержек собственника на оплату жилищных кредитов в форме валовых процентных платежей по ипотечному кредиту.

Следует подчеркнуть, что владельцы домов и квартир во всех странах, а не только в РФ с готовностью признают эти статьи в качестве важнейших затрат [11]. Погашение кредита, как в экономической теории, так и в международных статистических стандартах, интерпретируется как стоимость сохранения жилья собственником на сегодняшний день, так как в случае невозврата задолженности и начисленных процентов собственность на жилье будет отчуждена. Поэтому рост задолженности россиян по жилищным (ипотечным) кредитам в настоящее время не только привлекает внимание банков-кредиторов, но и становится актуальной

⁵ См. Стратегию развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/2020/Strategiya-razvitiya-zhilishhnojsferyRossijskoj-Federatsii-na-period-do-2025-goda.pdf>

общегосударственной проблемой, требующей серьезного статистического исследования.

С точки зрения правовых аспектов, которые должны быть отражены в учете и статистическом анализе сложившейся ситуации, ипотечные жилищные кредиты (ИЖК) представляют собой кредиты, предоставленные физическим лицам — резидентам под залог нефинансового материального актива — недвижимости⁶, то есть приобретаемого готового жилья (на первичном или вторичном рынке).

Для ипотечных жилищных кредитов под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ИЖК по ДДУ)⁷ в качестве залога используется нефинансовый нематериальный актив — договор долевого участия и подтвержденные им права собственности на строящееся жилье.

С точки зрения экономической теории и, соответственно, концепций СНС ООН 2008 жилье для домашнего хозяйства представляет собой форму существования основного капитала [12], поэтому приобретение жилья домашним хозяйством, в том числе за счет жилищного кредита, является инвестированием. Таким образом, на принятие решения о приобретении дома или квартиры с привлечением заемных средств влияет оценка потенциальным заемщиком — домашним хозяйством — упущенной выгоды, связанной с вложением денег в жилой дом или квартиру, а не в какой-либо другой рыночный актив (например, частные или государственные ценные бумаги, на металлический или депозитный счет в банке и т.п.) [13].

Процентная ставка по кредиту играет при этом важнейшую роль, являясь определяющим фактором для принятия домашним хозяйством решения о приобретении жилья за счет заемных средств банков или отказе от этого решения [14]. Статистически упущенную выгоду можно, в некоторой идеальной учетной ситуации, определить как среднее процентных ставок по ипотечным кредитам и альтернативным активам, взвешенное пропорционально тому, какая часть покупной стоимости жилья приходится на кредит, а какая — на оплату наличными.

⁶ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

⁷ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Изменение структуры задолженности, в свою очередь, приводит к изменению среднего срока кредитования, взвешенного по структуре задолженности, что маскирует увеличение срока кредита потенциальным заемщиком в условиях роста процентной ставки, опережающего рост доходов [9].

Поэтому в условиях жесткой денежно-кредитной политики РФ, направленной на стимулирование сбережения агентами рынка (в том числе домашними хозяйствами) условия ипотечного кредитования существенно влияют на социальное положение населения, уровень его закредитованности и доступность квадратного метра жилья [15].

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ УСЛОВИЙ ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СУБЪЕКТАХ РФ И ЕЕ ДИНАМИКА С 2019 ПО 2024 ГОД

В течение рассматриваемого периода, особенно в 2022–2023 гг., в результате применения Банком России политики таргетирования инфляции (путем резкого повышения ключевой ставки) существенно ухудшились условия жилищного кредитования населения банками второго уровня. Профессиональные участники рынка жилья отмечают, что «рост ключевой ставки привел к удорожанию жилищных кредитов, и повышение ставки до 20% в феврале 2022 г. стало для рынка заградительным, то есть почти парализовало выдачу ипотеки: желающих оформить ее под 20,4–21% было немного. В итоге спрос на первичное жилье в 2022 году упал на 12%, а на «вторичку» — на 14% по отношению к 2021-му»⁸.

Спрос на жилье и ставка ипотечного жилищного кредита тесно связаны, поскольку это комплексные рыночные блага (ипотечный кредит необходим только для приобретения жилья). Следовательно, перекрестная эластичность спроса на жилье по ставке ипотеки отрицательна [16]. Поэтому зафиксированные риэлторами тенденции на рынке жилья закономерны с точки зрения общеэкономических законов спроса и предложения. Ухудшение условий ипотечного жилищного кредитования стало триггером падения спроса на жилье и ипотеку.

⁸ Кондратов С., Давыденко В. Ключевая ставка ЦБ: что это и как она влияет на ипотеку. ЦИАН ЖУРНАЛ PRO: всё для профи. 15 октября 2023. URL: <https://www.cian.ru/stati-kljubevaja-stavka-tsb-chto-eto-i-kak-ona-vlijaet-na-ipoteku-332769/> (дата обращения 16.12.2024).

По данным Frank RG, в январе 2024 г., по сравнению с декабрем 2023 г., выдача ипотечных жилищных кредитов банками населению снизилась почти на 66% (до 274,9 млрд руб.) [17]. Результатом наблюдаемого обвала ипотечного рынка в РФ стало уменьшение доли нового долга в общем объеме задолженности по ипотечному жилищному кредитованию.

Процесс изменения условий ипотечного жилищного кредитования, таких как ставки и сроки по договорам ипотечного кредитования населения, весьма неоднозначен. Поэтому представляется целесообразным провести сравнительный анализ тенденций, сложившихся в российских регионах в течение рассматриваемого периода.

Величина средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам за последние годы в целом сокращается (рис. 1). В июле 2022 г. в целом по России ее величина составила 6,67%, что ниже уровня ставки в январе 2019 г. на 32,5%. Однако, как видно на рис. 1, в динамике ставки можно выделить несколько периодов.

Первый период с января 2019 по май 2020 г. характеризуется значительным снижением ставки в целом на 23,3%. Второй период, с июня 2020 по июнь 2021 г., отличается достаточной стабильностью ставки, когда ее величина снизилась всего на 0,49 процентных пункта. Для периода с июля 2021 по февраль 2022 г. был характерен рост средневзвешенной ставки до 8,1%. Затем ставки по ипотеке начали вести себя нестабильно. В апреле 2022 г. наметилось их снижение, однако уже в мае 2022 г. на фоне политики таргетирования инфляции, которую проводит Банк России, тенденция сменилась медленным, но неуклонным ростом ставок по ипотеке.

Начиная с апреля 2023 г. среднемесячная ставка по ипотеке ни разу не снижалась до уровня показателей предшествующих двух лет. Для второго полугодия 2023 г. характерны колебания процентной ставки, однако начало 2024 г. — это период ее резкого роста: если в декабре 2023 г. средневзвешенная процентная ставка составляла 7,91%, то уже в январе 2024 г. величина показателя составила

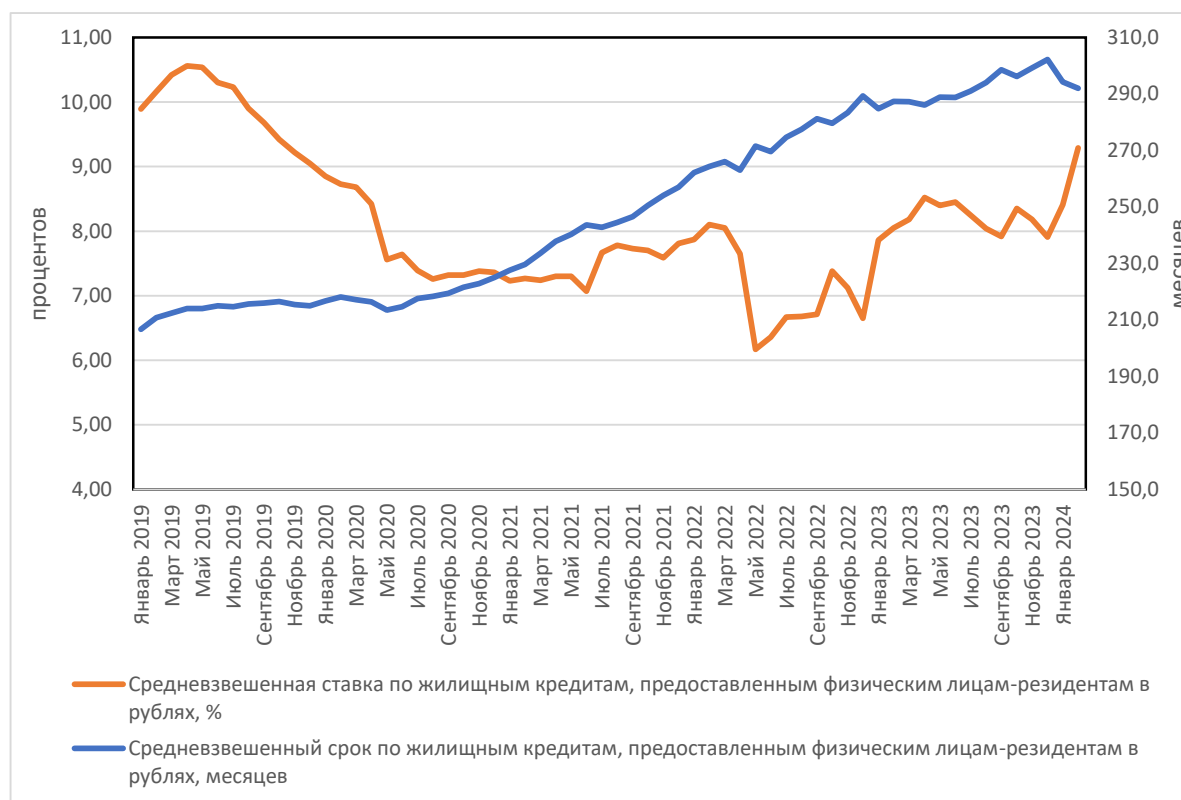


Рис. 1 / Fig. 1. Динамика средневзвешенной процентной ставки и средневзвешенного срока по ипотечным жилищным кредитам, выданным физическим лицам — резидентам, в % / Dynamics of the average weighted interest rate and average weighted term for mortgage housing loans granted to resident individuals, %

Источник / Source: Расчеты авторов по данным Банка России / Authors' findings based on the Bank of Russia open data.

8,41%, а в феврале — 9,29%. Таким образом, за три месяца наблюдается рост показателя на 17,4 процентных пункта.

Срок предоставления ипотечных жилищных кредитов в целом по стране увеличивается с 206,9 месяцев в январе 2019 г. до 292 месяцев в феврале 2024 г. (см. рис. 1).

Начиная с июня 2020 г. сроки предоставления ипотечных жилищных кредитов начали увеличиваться достаточно быстро. Общий прирост с июня 2020 по июль 2022 г. составил 30,1%, в то время как в период с января 2019 по май 2020 г он был всего 2,2%. С июля 2022 г. колебания величины сроков кредитования усилились, но общая закономерность их роста сохранилась. В целом с июля по декабрь 2022 г. срок кредитования увеличился на 10,0% или 27,5 месяцев. При этом вариация уровней временно-го ряда остается невысокой: среднеквадратическое отклонение составляет 7,2 месяца, а коэффициент вариации — 2,49%.

В начале 2024 г. отмечается резкое падение уровня показателя с 302,2 месяца в декабре 2023 г. до 292,0 месяцев в феврале 2024 г. Это является опережающим индикатором снижения доли новой задолженности, что вполне объяснимо в условиях существенного роста средневзвешенной процентной ставки.

Анализ статистической структуры распределения субъектов по величине средневзвешенной процентной ставки (то есть цены ипотеки) за 2019–2024 гг. позволил выявить важные характерные особенности распределений.

В период с 2019 по 2021 г. наблюдается снижение не только среднего, но и медианного значения средневзвешенной процентной ставки, однако только в 2019 г. среднее значение превышает медиану. Это свидетельствует об изменениях в характере распределения субъектов по величине показателя. С 2022 г. среднее и медианное значения цены ипотеки начинают расти и достигают в 2024 г. 8,6 и 8,7% соответственно. Отметим, что эти значения не различаются значимо на протяжении рассматриваемого периода, однако различие между ними возрастает. В 2019 г. средняя процентная ставка составила 9,969%, медианная — 9,953%, расхождение в 0,16%. В 2020 г. расхождение ставок составляет 0,7%, в 2021 г. — 0,9%. К 2024 г. расхождение показателей достигло 1,15%, что несколько ниже, чем в 2022 и 2023 гг. (1,23 и 1,22% соответственно).

Аналогичные тенденции наблюдаются и по другим порядковым статистикам. За три года, с 2019

по 2021 г., максимальное значение цены кредита в 10%-ной группе регионов с наиболее благоприятными условиями снизилось практически на треть, а минимальное значение показателя в 10%-ной группе регионов с наименее выгодными условиями ипотечного кредитования — менее чем на четверть.

В период с 2022 по 2024 г. соответствующие показатели, наоборот, зеркально выросли (для регионов с дешевой ипотекой максимальная ставка выросла на 5%, а в регионах с дорогой ипотекой минимальная ставка увеличилась на 9%). Таким образом, с течением времени растет территориальная дифференциация и асимметрия распределения субъектов РФ по цене ипотеки изменяется — из правосторонней (отрицательной) в левостороннюю (положительную). Количество субъектов с уровнем ставки больше среднего по РФ быстро уменьшается (в начале 2024 г. их было 49, а через месяц уже 47). При этом, как уже отмечалось, опережающими темпами растут наиболее невыгодные региональные ставки (особенно в регионах Северо-Кавказского федерального округа — Чечне, Дагестане, Ингушетии, Карачаево-Черкессии).

Рост дифференциации и асимметрии обусловлен различиями в региональном контексте и поддержке приобретения жилой недвижимости. Средние процентные ставки ниже в тех регионах, где более активно и эффективно реализуется политика государственной поддержки жилищной сферы. Это зависит, с одной стороны, от финансовых возможностей регионального бюджета, а с другой стороны, от региональных рисков и спроса на жилье (и, соответственно, на ипотечные кредиты).

В 2024 г. процентные ставки наиболее близки к центру распределения в Ставропольском крае, Тульской, Московской, Орловской и Вологодской областях, а также в ЯНАО и Чувашии. Минимальная цена жилищных кредитов зафиксирована в Республике Саха (Якутия), Амурской и Сахалинской областях, Хабаровском, Приморском и Забайкальском краях, а также в Бурятии, Адыгее и Архангельской области (не включая НАО), то есть в субъектах, где реализуются наиболее финансируемые программы поддержки, в частности «Дальневосточный гектар».

Следует отметить, что зафиксированное эмпирически обострение территориальной дифференциации (децильный коэффициент дифференциации вырос на треть, с 1,023 в 2019 г. до 1,34 в 2024 г.) и еще более резкий рост изменчивости средней процентной ставки между регионами (в 2019 г. коэффициент вариации составлял 1,85%, а в 2024 г. — уже

15,88%) представляются обусловленными не только делегированием программ поддержки с федерального на региональный уровень. Помесячная динамика показателей дифференциации и вариации, построенных для процентной ставки ипотечного кредитования и доли новой задолженности (которая характеризует влияние на среднюю ставку структурного фактора), статистически значимо связаны ($p < 0,001$) с лагом в два месяца. В рассматриваемом периоде, в условиях повышения ключевой ставки и роста процентных ставок по ипотеке, снижение доли новой задолженности приводит к изменению структуры ипотечного кредитования в пользу более дешевых ранее выданных кредитов. Это не только снижает расчетную ставку, но и стимулирует улучшение условий предложения жилищного ипотечного кредитования со стороны региональных банков.

Таким образом, доля новой задолженности характеризует интенсивность спроса на ипотеку в отчетном периоде и является опережающим индикатором изменения условий жилищного кредитования в регионе в части средней процентной ставки.

Статистически значимое влияние доли новой задолженности на условия жилищного кредитования (с лагом в один месяц) было подтверждено ($p < 0,01$) для еще одного важного индикатора: срока кредитования. Действительно, чем ниже интенсивность спроса на жилищные кредиты, тем большая, при прочих равных условиях, часть имеющейся общей задолженности уже выплачена ранее, и наоборот. При этом снижение спроса на жилищные кредиты стимулирует региональные банки к изменению условий предоставления кредитов в рамках требований регулятора: снижению процентной ставки и предложению более долгого срока кредитования.

Следует обратить внимание на значимый рост по всем индикаторам распределения: срок жилищного кредитования неуклонно увеличивается, причем в верхних децильных группах регионов несколько более значительно. Однако показатели асимметрии и эксцесса распределения значимо не изменяются, субъекты по этому показателю абсолютно однородны.

Для распределения субъектов по величине сроков кредитования в 2019–2024 гг. характерна близость показателей центра распределения. Так, в 2024 г. среднее значение составило 289,6 месяца, а медиана — 290,8 месяцев.

Вполне ожидаемо, что наименьший средний срок задолженности (нижняя децильная группа субъектов РФ) чаще всего фиксируется в тех реги-

онах, где средняя ставка наиболее низкая, и в этих же регионах он быстрее всего снижается. В 2024 г. в эту группу вошли субъекты Дальневосточного федерального округа (Еврейская АО, Республика Саха (Якутия), Магаданская, Сахалинская и Амурская области, Приморский, Хабаровский и Забайкальский края), а также Челябинская и Архангельская области (не включая Ненецкий АО). В верхнюю децильную группу вошли преимущественно регионы юга России (в Северо-Кавказском федеральном округе — это Адыгея, Дагестан, Северная Осетия — Алания и Ингушетия, в Южном федеральном округе — Краснодарский край, Калмыкия, Крым и Севастополь), а также Тюменская область (не включая Ханты-Мансийский автономный округ и Ямало-Ненецкий автономный округ). Таким образом, анализ распределения субъектов РФ по среднему сроку задолженности и изменения его характеристик в динамике выявил высокую степень территориальной однородности тенденций на рынке жилья и ее устойчивости во времени (индекс качественной вариации по территориальному признаку в течение всего наблюдаемого периода превышает 0,83).

Следовательно, в Российской Федерации могут быть выделены макрорегионы, однородные по характеристикам поведения населения на рынке ипотечного кредитования и по определяющим эти характеристики факторам, которые требуют отдельного изучения.

Вершина распределения смещена незначительно, показатели асимметрии и эксцесса имеют низкую величину и не значимы на протяжении рассматриваемого периода. Децильный коэффициент дифференциации меняется незначительно, а показатели вариации свидетельствуют об абсолютной однородности распределения субъектов по срокам предоставления ипотечных кредитов.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДИНАМИКИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ РОССИЯН ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА РОССИИ

В период с 2019 по 2024 г. динамика задолженности россиян по ипотечным жилищным кредитам демонстрировала различные тенденции в разных субъектах РФ и различных федеральных округах. Наиболее быстрыми темпами росла величина задолженности в Центральном и Приволжском федеральных округах. За период 2019–2021 гг. среднегодовой прирост составил

Таблица 1 / Table 1

Темпы прироста задолженности по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам — резидентам, в % / Growth rates of mortgages to resident individuals, %

Федеральный округ / Federal district	Темп прироста / Growth rates		
	2020 г. к 2019 г. / 2020 to 2019	2021 г. к 2020 г. / 2021 to 2020	В среднем за три года / Average, for 3 years
Россия	18,45	26,18	22,26
Центральный	21,92	29,27	25,54
Северо-Западный	19,49	26,05	22,72
Южный	20,69	29,52	25,02
Северо-Кавказский	17,60	30,62	23,94
Приволжский	15,81	23,47	19,58
Уральский	13,21	19,87	16,49
Сибирский	15,40	23,73	19,50
Дальневосточный	20,14	28,77	24,38

Источник / Source: Расчеты авторов по данным Банка России / Authors' findings based on the Bank of Russia open data.

соответственно 25,5 и 25,02%, что выше среднего российского показателя (22,26%). Помимо этих округов, выше среднего по стране имели темпы прироста задолженности Северо-Кавказский и Дальневосточный федеральные округа.

Значительно более низкие приросты задолженности по ипотечным жилищным кредитам отмечались в Приволжском, Уральском и Сибирском федеральных округах, где среднегодовой прирост составил 19,58%, 16,49% и 15,0% соответственно. Наиболее низкий показатель в Уральском федеральном округе, и именно в состав этого округа входит единственный субъект — Ямало-Ненецкий автономный округ, в котором отмечается замедление прироста задолженности в 2021 г. по сравнению с 2020 г. (табл. 1).

Наибольшую долю в общем объеме задолженности (рис. 2) занимают субъекты Центрального федерального округа, доля которого составила 30,5%, 31,4% и 32% соответственно.

Высокая доля Центрального федерального округа обусловлена высоким уровнем задолженности в Москве и Московской области. Доля Московской области в общем объеме задолженности субъектов округа составила в 2019 и 2020 гг. 27,7%, в 2019 г. — 27,0%. Доля Москвы — 38,6%, 40,3% и 42,4% соответственно. Вторая по величине доля задолженности наблюдается в Приволжском федеральном округе и составляет в 2021 г. 18,0%.

Доли в общем объеме задолженности трех федеральных округов — Северо-Западного, Сибирского и Уральского — достаточно близки и колеблются в пределах от 10,3 до 12,5% в разные годы. Также близки, но существенно ниже, чем в предыдущей группе, доли задолженности в Южном и Дальневосточном федеральных округах, и самая низкая доля задолженности — 2,2% в 2019 и 2020 гг. и 2,3% в 2022 г. наблюдается в Северо-Кавказском федеральном округе.

Структура задолженности по ипотечным жилищным кредитам на протяжении трех лет существенно не изменилась, однако можно выделить группы федеральных округов с различными тенденциями изменения долей задолженности. В первую группу входят округа, в которых наблюдается увеличение доли задолженности: Центральный, Южный, Дальневосточный федеральные округа. Вторая группа включает округа, в которых отмечается снижение доли задолженности: Приволжский, Уральский, Сибирский федеральные округа. Третья группа — округа с относительно стабильной долей задолженности: Северо-Западный и Северо-Кавказский федеральные округа.

Анализ статистической структуры распределения субъектов по среднему изменению величины задолженности по ипотечным кредитам на основе построения квартильной группировки показал следующие результаты.

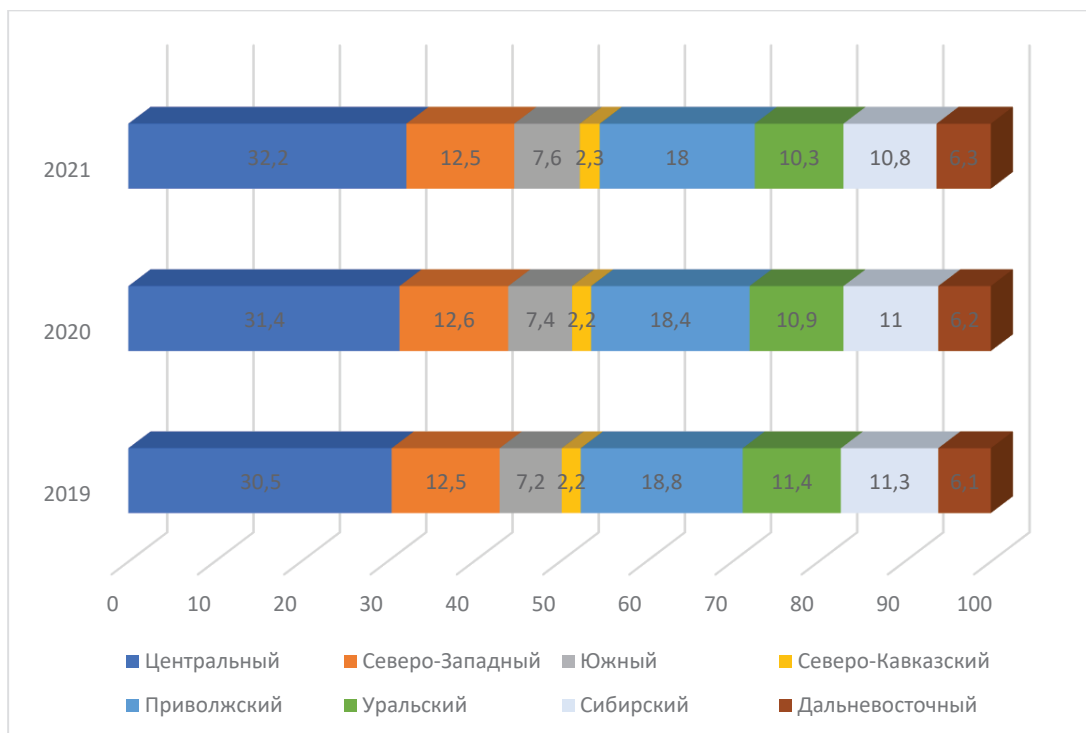


Рис. 2 / Fig. 2. Динамика региональной структуры задолженности по ипотечным жилищным кредитам, выданным физическим лицам – резидентам, в % / Dynamics of regional structure of debt on housing mortgage loans granted to resident individuals, %

Источник / Source: Расчеты авторов по данным Банка России / Authors' findings based on the Bank of Russia open data.

Среднее значение составило 21,9% при медианном значении 19,0%. Для распределения характерны правосторонняя асимметрия и островершинность распределения: коэффициенты асимметрии и эксцесса составили 3,306 и 13,45 соответственно. Величина первой квартили 17,69% свидетельствует о том, что 25% субъектов имеют средний темп прироста задолженности ниже данной величины, величина третьей квартили — 23,68% показывает, что 25% субъектов имеют средний темп прироста выше третьей квартили. Коэффициент децильной дифференциации составил 1,94 раза. Оценка вариации на основе коэффициента вариации, составившего 41,90%, свидетельствует об умеренной неоднородности совокупности субъектов, относительное квартильное отклонение — 1,00% показывает, что колебания признака вокруг медианы значительны. В то же время необходимо отметить, что в четвертую квартильную группу входят три субъекта с экстремально высокими средними темпами прироста задолженности. К этим субъектам относятся Чеченская Республика (55,3%), Республика Крым (65,6%), Севастополь (67,6%). Значения темпов прироста задолженности для этих субъектов значительно из-

менили характер распределения, сделав его неоднородным и сместив центр распределения. Без учета этих экстремальных наблюдений характеристики распределения значительно меняются. Среднее значение и медиана составляют 20,46 и 19,80% соответственно, асимметрия и эксцесс не значимы при уровне значимости 5% и составляют 0,773 и 1,167 соответственно, коэффициент вариации, равный 23,6%, свидетельствует об однородности распределения субъектов РФ по величине среднего темпа прироста задолженности по ипотечным кредитам.

Распределение субъектов федеральных округов по квартильным группам представлено на рис. 3.

Субъекты Центрального федерального округа в основном представлены во второй квартильной группе. То есть среднегодовые темпы прироста задолженности ниже медианного уровня (47,4% субъектов округа), а у 26,3% субъектов, включенных в третью группу, — между медианой и третьей квартилью.

Для Северо-Западного, Приволжского и Уральского федеральных округов характерно приоритетное присутствие субъектов в первой квартильной группе.

Таблица 2 / Table 2

Обобщающие характеристики распределения субъектов РФ по величине задолженности по ипотечным кредитам, выданным физическим лицам – резидентам / Generalizing characteristics of the distribution of the Russian Federation subjects by the amount of debt on mortgage loans granted to resident individuals

Показатель / Indicator \ Год / Year	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Среднее, млн руб.	87 694,9	103 496,4	130 035,6	298 892,9	350 491,8	392 868,7
Медиана, млн руб.	50 778,0	57 851,4	72 001,5	170 830,4	197 161,9	218 871,0

Источник / Source: Расчеты авторов по данным Банка России / Authors' findings based on the Bank of Russia open data.

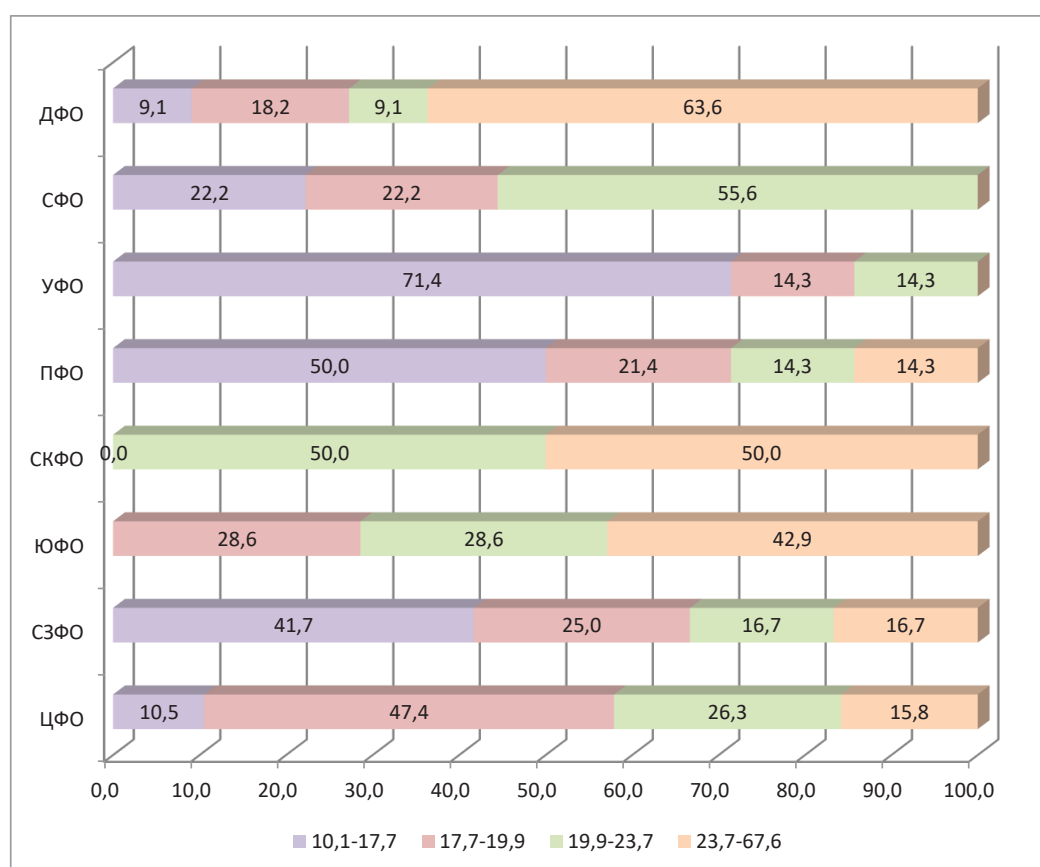


Рис. 3 / Fig. 3. Распределение субъектов федеральных округов по квартильным группам в зависимости от величины среднего изменения задолженности по ипотечным кредитам физическим лицам – резидентам, в % / Distribution of federal districts subjects by quartile groups depending on the average change value in debt on mortgage loans to resident individuals, %

Источник / Source: Расчеты авторов по данным Банка России / Authors' findings based on the Bank of Russia open data.

Среди субъектов Северо-Западного федерального округа 47,4% входят в первую группу с наименьшими показателями среднегодового прироста задолженности. В Приволжском федеральном округе таких субъектов 50%, а в Уральском – 71,4%.

Необходимо отметить, что субъекты Северо-Кавказского федерального округа представлены только в последних двух группах, что свидетельствует о наибольшем приросте задолженности по ипотечным жилищным кредитам в этом регионе. В Южном

федеральном округе также значительна доля субъектов, представленных в последней квартильной группе, — 42,9%, а в Приволжском федеральном округе субъекты в основном имеют средние темпы прироста задолженности выше третьей квартили — доля таких субъектов составляет 63,6% от общего числа субъектов в округе.

Для распределения субъектов характерно увеличение средних и медианных значений задолженности (табл. 2). Наиболее существенный рост средних характеристик задолженности наблюдается в 2021 г.: средняя величина возросла на 56% (в 2020 г. по сравнению с 2019 г. прирост составил 18%), медиана — на 24,5 и 13,9% соответственно.

Для распределений характерна значимая правосторонняя асимметрия, при этом величина показателя асимметрии увеличивается, так же как и величина показателя эксцесса при наличии осто-

вершинности распределения. Размах вариации по годам чрезвычайно велик, поскольку максимальное значение задолженности, наблюдаемое в Москве, возрастает с 842 977,5 млн руб. в 2019 г. до 1 458 692 млн руб. в 2021 г. Минимальное значение задолженности, наблюдаемое в Республике Ингушетия, составило в 2019 г. 1185,5 млн руб. и выросло до 2205 млн руб.

Коэффициент вариации в рассматриваемом периоде свидетельствует о неоднородности распределения субъектов по величине задолженности по ипотечным жилищным кредитам. Он увеличивается со 143,1% в 2019 г. до 155,5% в 2021 г. Относительное квартильное отклонение указывает на значительную вариацию субъектов в центральных квартильных группах, однако величина показателей значительно ниже величины коэффициента вариации. Это свидетельствует о тенденции уве-

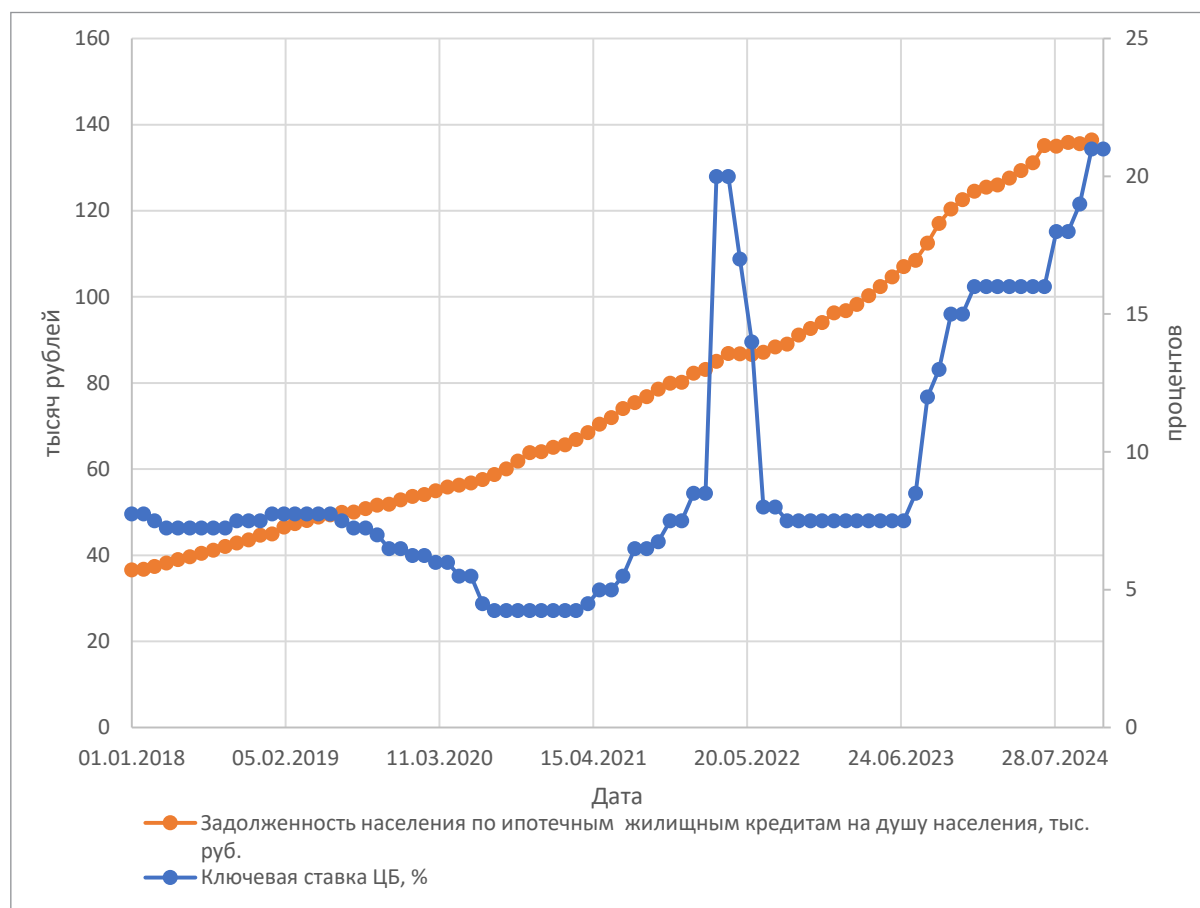


Рис. 4 / Fig. 4. Ежемесячная эмпирическая динамика задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам и ключевой ставки Центрального банка с января 2018 по декабрь 2024 г. / Monthly empirical dynamics of household debt on mortgage housing loans and KR of the Bank of Russia from January 2018 to December 2024

Источник / Source: Расчеты авторов по данным Банка России / Authors' findings based on the Bank of Russia open data.

личения различий между субъектами в величине задолженности в крайних группах субъектов.

Изучение динамики задолженности по ипотечным жилищным кредитам на душу населения показывает, что величина задолженности, рассчитанная на душу общей численности населения, неизменно растет на протяжении всего периода с 2018 по 2024 г., причем достаточно стабильными темпами: среднемесячный темп прироста показателя колеблется от 1,22% в 2022 г. до 2,22% в 2023 г. В целом за рассматриваемый период общая величина задолженности на душу населения возросла с 36,6 тыс. руб. до 135,6 тыс. руб.

В динамике ключевой ставки Центрального банка на протяжении рассматриваемого периода можно выделить период снижения с 7,75 до 4,25%, который продолжился с 1 января 2018 по 1 марта 2021 г., и период роста, который длился до 1 октября 2024 г., причем на 1 марта 2022 г. наблюдается резкое увеличение ставки до 20%.

Совместная динамика показателей (рис. 4) наглядно демонстрирует, что колебания ключевой ставки, обусловленные мероприятиями макропруденциальной политики Банка России, направленной на снижение рисков и обеспечение стабильности ипотечного рынка, не оказывают значимого влияния на изменение задолженности населения по ипотечным кредитам. Расчет ранговых показателей корреляции Спирмена и Кендала для рядов динамики с различными лагами (от 1 до 6 месяцев) подтвердил гипотезу о наличии социально-экономических факторов, которые искажают эффекты от макропруденциальных мероприятий. Максимальные значения показателей корреляции были выявлены для нулевого лага (расчет корреляции без временного сдвига) и составили, соответственно, 0,501 и 0,331⁹. Оба показателя свидетельствуют о наличии значимой ($p < 0,05$), хотя и слабой зависимости между величиной задолженности населения по ипотечным кредитам и ключевой ставкой Центрального банка. Однако более важным представляется факт существования прямой, а не обратной зависимости между динамическими рядами. Это подтверждает гипотезу об ошибочности макропруденциальной политики в контексте ограничения роста задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам.

⁹ Показатели являются значимыми при уровне значимости 5%.

ВЫВОДЫ

Проведенный анализ динамики задолженности россиян по жилищным (ипотечным) кредитам и ее территориальной структуры, на основе открыто опубликованных данных Банка России и Федеральной службы государственной статистики (Росстата), показал, что ужесточение макропруденциальной политики не приносит ожидаемого ограничения роста задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам.

Несмотря на ужесточение условий ипотечного кредитования и снижение реальных доходов населения, домашние хозяйства не отказываются от приобретения жилья по ипотеке, чтобы удовлетворить первичную потребность иметь собственное жилье. Однако цена улучшения жилищных условий населения, фиксируемая официальной статистикой, — возникновение «ипотечного крючка» для домашних хозяйств — очень высока и продолжает возрастать в течение наблюдаемого периода. Во многих субъектах «ипотечный крючок» становится непосильной ношей для низкообеспеченного населения, вынуждая домашние хозяйства отказываться от необходимости иметь собственное жилье, чтобы снизить уровень кредитной нагрузки, лишившись при этом базовых благ. Установлено, что данная тенденция в течение наблюдаемого периода усиливается. Количество субъектов с уровнем задолженности на одного занятого выше среднего значения по РФ уменьшается. Растет дифференциация субъектов РФ по основным характеристикам объема и условий жилищного кредитования за счет возникновения противоположных тенденций роста в верхней и нижней децильных группах регионов.

Одной из важных особенностей является территориальная однородность наблюдаемых тенденций в сфере жилищного кредитования и их устойчивость в динамике. Во-первых, тенденции динамики объема задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам в течение всего исследуемого периода стационарны и статистически значимо различаются в разрезе федеральных округов и субъектов РФ. Во-вторых, территориальная структура общего объема жилищного кредитования также стационарна в течение рассматриваемого периода, что позволяет выделить группы округов с различными закономерностями изменения долей.

Увеличение вклада в общероссийский объем жилищного кредитования характерно для субъектов центральных, южных и дальневосточных регионов России. Снижение территориальной

доли — для субъектов Приволжского, Уральского и Сибирского федеральных округов. Федеральные округа с достаточно стабильной региональной долей в общероссийском объеме задолженности — это Северо-Западный и Северо-Кавказский.

Анализ распределения субъектов РФ по среднему сроку задолженности и изменения его характеристик в динамике показал высокую степень территориальной однородности тенденций на рынке жилья и ее устойчивости во времени по всем изученным характеристикам закредитованности населения. Таким образом, в РФ можно выделить макрорегионы, однородные как по характеристикам поведения населения на рынке ипотечного кредитования, так и по определяющим эти характеристики факторам, которые требуют отдельного изучения с целью распространения позитивного опыта эффективной поддержки роста обеспеченности населения жильем и снижения ипотечной закредитованности домашних хозяйств, а также ослабления «ипотечного крючка».

К сожалению, приходится отметить, что в РФ и ее субъектах государственные программы поддержки жилищной сферы не облегчают эту нагрузку. Несмотря на снижение средней цены кредита за счет уменьшения доли новой задолженности во всех субъектах РФ и близость тенденций изменения с течением времени основных условий ипотечного жилищного кредитования (процентной ставки и срока кредита), средний срок жилищного кредитования неуклонно увеличивается. В верхних децильных группах регионов несколько более значительно. Это указывает на увеличение периода кредитования домашних хозяйств, направленное на снижение доли текущих платежей по основному долгу в семейном бюджете. Если период кредитования растягивается, а величина первоначального взноса растет, то следует говорить не о повышении доступности жилья благодаря снижению процентной ставки и текущих платежей по кредиту, а о повышении степени закредитованности населения (за счет роста суммы процентов за пользование кредитом) и, соответственно, укреплении «ипотечного крючка» для россиян.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Региональная экономика: комментарии ГУ. № 26. Март 2024 г. Центральный банк Российской Федерации, 2024. URL: https://cbr.ru/collection/collection/file/48964/report_01032024.pdf (дата обращения: 22.12.2024).
2. Bernard T.S., Lieber R. What Fed Rate Moves Mean for Your Finances. In: The New York Times. 18 December 2024. URL: <https://www.nytimes.com/2024/12/18/business/interest-rates-consumers-savings-loans.html> (дата обращения: 19.12.2024).
3. Hellwig M.F. Systemic risk in the financial sector: An analysis of the subprime-mortgage financial crisis. *De Economist*. 2009;57:129–207. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10645-009-9110-0>
4. Rose C. Financial regulation and risk governance. In: Global Asset Management. Palgrave Macmillan, London; 2013:274–287. URL: https://doi.org/10.1057/9781137328878_15
5. Полтерович В.М. Гипотеза об инновационной паузе и стратегия модернизации. *Вопросы экономики*. 2009;6:4–23.
6. Российские банки: финансовые итоги 2020 г. Финверсия. 17 февр. 2021. URL: <https://www.finversia.ru/publication/rossiiskiebanki-finansovye-itogi-2020-goda-90341> (дата обращения: 13.11.2024).
7. Литова Е. Как льготная ипотека повлияла на доступность жилья в России. Эффект от низкой ставки быстро нивелировался ростом цен. *Ведомости. Капитал*. 27 марта 2024 г. URL: <https://www.vedomosti.ru/kapital/mortgage/articles/2024/03/27/1028420-kak-lgotnaya-ipoteka-povliyala-na-dostupnost-zhilya-v-rossii> (дата обращения: 16.06.2024).
8. Combs C.A. Who is on the hook for a mortgage that has been assumed by a home buyer? The Arizona Republic. 10 December 2024. URL: <https://finance.yahoo.com/news/hook-mortgage-assumed-home-buyer-130123602.html> (дата обращения: 20.12.2024).
9. Басова Е.А. Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось...? Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2021;14(4):113–130. DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7
10. Аганбегян А.Г. О приоритетах социальной политики. Москва: Дело; 2020. 321 с.
11. Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods. Washington, D.C.: International Monetary Fund, International Labour Organization, Statistical Office of the European Union (Eurostat), United Nations

- Economic Commission for Europe Organisation for Economic Co-operation and Development, The World Bank. Chapter 11; 2020:245–256. URL: https://www.ilo.org/sites/default/files/wcmsp5/groups/public/@dgreports/@stat/documents/publication/wcms_761444.pdf (дата обращения: 20.12.2024).
12. Система национальных счетов 2008. Пер. с англ. Нью-Йорк: Европейская комиссия, Международный валютный фонд, ООН, Организация экономического сотрудничества и развития, Всемирный банк; 2012, 764 с. URL: <https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SNA2008Russian.pdf> (дата обращения: 20.12.2024).
 13. Woolford K. An Exploration of alternative treatments of owner occupied housing in a CPI. International comparison program. 2nd Technical Advisory Group Meeting. Washington DC. February 17–19, 2010.
 14. Бедин Б.М. Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости. *Электронный научный журнал Байкальского государственного университета*. 2022;13(2).31. DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(2).31
 15. Щукина Т.В., Сорокина Т.В., Карачева Н.В. Последствия регулирования ипотечной ставки в РФ. *Электронный научный журнал Байкальского государственного университета*. 2022;13(1).6. DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(1).6
 16. Хайман Д.Н. Современная микроэкономика: анализ и применение. В 2 т. Т. 1. Москва: Финансы и статистика; 1992:160–384.
 17. Густова Н. Спрос на жилье и ипотеку рухнул в январе. Что будет дальше. РБК Недвижимость. 7 февраля 2024 г. URL: <https://realty.rbc.ru/news/65c377e89a7947a692311f35> (дата обращения: 19.12.2025).

REFERENCES

1. Regional economics: commentary. No. 26. March 2024. Central Bank of the Russian Federation, 2024. (In Russ.). URL: https://cbr.ru/collection/collection/file/48964/report_01032024.pdf (accessed on 22.12.2024).
2. Bernard T.S., Lieber R. What Fed Rate Moves Mean for Your Finances. In: The New York Times. 18 December 2024. URL: <https://www.nytimes.com/2024/12/18/business/interest-rates-consumers-savings-loans.html> (accessed on 19.12.2024).
3. Hellwig M.F. Systemic risk in the financial sector: An analysis of the subprime-mortgage financial crisis. *De Economist*. 2009;57:129–207. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10645-009-9110-0>
4. Rose C. Financial regulation and risk governance. In: Global Asset Management. Palgrave Macmillan, London; 2013:274–287. URL: https://doi.org/10.1057/9781137328878_15
5. Polterovich V.M. Innovation pause hypothesis and modernisation strategy. *Voprosy ekonomiki*. 2009;6:4–23. (In Russ.).
6. Russian banks: financial results in 2020. Finversiya. 17 Feb. 2021. (In Russ.). URL: <https://www.finversia.ru/publication/rossiiskiebanki-finansovye-itogi-2020-goda-90341>: (accessed on 13.11.2024).
7. Litova E. How the preferential mortgage has affected the availability of housing in Russia. The effect of low interest rates was quickly offset by rising prices. *Vedomosti. Capital*. March 27, 2024. (accessed on 16.08.2024). (In Russ.).
8. Combs C.A. Who is on the hook for a mortgage that has been assumed by a home buyer? The Arizona Republic. 10 December 2024. URL: <https://finance.yahoo.com/news/hook-mortgage-assumed-home-buyer-130123602.html> (accessed on 20.12.2024).
9. Basova E.A. Mortgage availability vs. availability of housing. We wanted the best, but it turned out...? *Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*. 2021;14(4):113–130. (In Russ.). DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7
10. Aganbegyan A.G. On the priorities of social policy. Moscow: Delo; 2020. 321 p. (In Russ.).
11. Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods. Washington, D.C.: International Monetary Fund, International Labour Organization, Statistical Office of the European Union (Eurostat), United Nations Economic Commission for Europe Organisation for Economic Co-operation and Development, The World Bank. Chapter 11; 2020:245–256. URL: https://www.ilo.org/sites/default/files/wcmsp5/groups/public/@dgreports/@stat/documents/publication/wcms_761444.pdf (accessed on 20.12.2024).
12. System of National Accounts 2008. Transl. from Eng. New York: European Commission, International Monetary Fund, Organisation for Economic Co-operation and Development, United Nations, World Bank;

2012. 764 p. (In Russ.). URL: <https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SNA2008Russian.pdf> (accessed on 20.12.2024).
13. Woolford K. An Exploration of Alternative Treatments of Owner Occupied Housing in a CPI. International comparison program. 2nd Technical Advisory Group Meeting. Washington DC. February 17–19, 2010.
 14. Bedin B. M. The impact of mortgage rates on the value of residential real estate. *Baikal Research Journal*. 2022;13(2).31. (In Russ.). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(2).31
 15. Shchukina T. V., Sorokina T. V., Karacheva N. V. Consequences of mortgage rate regulation in the Russian Federation. *Baikal Research Journal*. 2022;13(1).6. (In Russ.). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(1).6
 16. Hyman D. N. Modern Microeconomics: Analysis and Application. In 2 vol. Vol. 1. Moscow: Finansy i statistika; 1992. 160–384. (In Russ.).
 17. Gustova N. Demand for housing and mortgage collapsed in January. What will happen next. RBC Real Estate. February 7, 2024. URL: <https://realty.rbc.ru/news/65c377e89a7947a692311f35> (In Russ.).

БЛАГОДАРНОСТИ

Исследования были выполнены в рамках НИР по государственному контракту № 58-НР/РЭУ «Разработка подходов к учету в индексе потребительских цен стоимости жилищных услуг, производимых владельцами жилых помещений для собственного потребления» для Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

ACKNOWLEDGEMENTS

The research was carried out within the framework of R&D work under the state contract No. 58-NR/REU “Expansion of approaches to accounting of the owner-occupied Housing Price Index” for the Federal State Statistics Service (Rosstat).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ / ABOUT THE AUTHORS

Светлана Георгиевна Бычкова — доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник Центра статистики и науки о данных, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, Москва, Россия

Svetlana G. Bychkova — Dr. Sci. (Econ.), Prof., Chief Researcher, Center for Statistics and Data Science, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

<https://orcid.org/0000-0001-7931-750X>

Bychkova.SG@rea.ru

Анна Борисовна Духон — кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник научной лаборатории «Количественные методы исследования регионального развития», Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, Москва, Россия

Anna B. Dukhon — Cand. Sci. (Econ.), Leader research associate, Scientific Laboratory Quantitative Methods for Studying Regional Development, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

<https://orcid.org/0000-0003-4853-168X>

Dukhon.AB@rea.ru

Ольга Исааковна Образцова — кандидат экономических наук, доцент, ведущий научный сотрудник Центра статистики и науки о данных, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, Москва, Россия

Olga I. Obratsova — Cand. Sci. (Econ.), Assoc. Prof., Leader research associate, Center for Statistics and Data Science, Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

<https://orcid.org/0000-0002-7294-4719>

Автор для корреспонденции / Corresponding author:

Obratsova.OI@rea.ru

Заявленный вклад авторов:

Бычкова С.Г. — статистический анализ, создание рисунков, формирование выводов, подготовка текста статьи.

Духон А.Б. — анализ источников, формирование базы данных, подготовка текста статьи.

Образцова О.И. — разработка общей концепции статьи, формирование целей и задач статьи, обзор литературы, анализ источников, формирование выводов, подготовка текста статьи.

The declared contribution of the authors:

Bychkova S. G. — statistical analysis, graphics, conclusions, preparing the text of the paper.

Dukhon A. B. — sources analysis, database structure, preparing the text of the paper.

Obraztsova O. I. — drawing of the general concept, configuration of the goals and objectives, literature review, sources analysis, conclusions, working on the paper's text.

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Conflicts of Interest Statement: The authors have no conflicts of interest to declare.

Статья поступила в редакцию 24.12.2024; после рецензирования 06.01.2025; принята к публикации 14.01.2025.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

The article was submitted on 24.12.2024; revised on 06.01.2025 and accepted for publication on 14.01.2025.

The authors read and approved the final version of the manuscript.