

Наталья Алексеевна БАБУРИНА<sup>1</sup>  
Алексей Геннадьевич КУЦЕВ<sup>2</sup>  
Дарья Дмитриевна МУХАМЕТЗЯНОВА<sup>3</sup>  
Лилия Альбертовна ХАРИТОНОВА<sup>4</sup>

УДК 336.77

## СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

<sup>1</sup> кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экономики и финансов,  
Тюменский государственный университет  
n.a.baburina@utmn.ru; ORCID: 0000-0002-6970-0449

<sup>2</sup> кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экономики и финансов,  
Тюменский государственный университет  
a.g.kucev@utmn.ru

<sup>3</sup> магистрант, Тюменский государственный университет  
stud003924332@study.utmn.ru

<sup>4</sup> магистрант, Тюменский государственный университет  
stud003924390@study.utmn.ru

### Аннотация

Представленная работа вносит вклад в исследования, посвященные оценке ключевых детерминант развития ипотечного жилищного кредитования в России. Несмотря на достаточно высокую степень развития исследований в области ипотечного жилищного кредитования, посвященных раскрытию сущности, функционального назначения и механизма реализации, в отечественном научном поле недостаточно полно представлены работы, нацеленные на выявление факторов, влияющих на ипотечное жилищное кредитование в современных экономических условиях в России.

---

**Цитирование:** Бабурина Н. А. Современные тенденции и факторы развития ипотечного жилищного кредитования в России / Н. А. Бабурина, А. Г. Куцев, Д. Д. Мухаметзянова, Л. А. Харитоновна // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2020. Том 6. № 4 (24). С. 320-333.  
DOI: 10.21684/2411-7897-2020-6-4-320-333

---

Целью исследования выступает оценка динамики развития ипотечного жилищного кредитования в современных экономических условиях и выявление детерминант ее определяющих. Методология исследования базируется на применении статистического динамического анализа и корреляционно-регрессионного анализа. Оценка динамики показала общую тенденцию к росту объемов предоставленных ипотечных жилищных кредитов. Тем не менее, было выявлено, что в отдельные периоды наблюдается отрицательная динамика, обусловленная, прежде всего, негативной внешней средой и стагнацией экономики, в частности, вследствие пандемии коронавируса COVID-19. Также была проведена оценка качественных показателей, характеризующих уровень проникновения и степень агрессивности политики кредитных организаций по предоставлению ипотечных жилищных кредитов. Авторами была построена модель панельных данных, позволившая выявить ключевые детерминанты развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации.

В результате проведенного исследования выявлено, что на состояние сектора ипотечного жилищного кредитования в России оказывают влияние такие факторы, как ввод в действие площади жилых домов, стоимость на первичном рынке недвижимости, средневзвешенные процентные ставки и уровень безработицы.

**Ключевые слова**

Ипотека, ипотечное жилищное кредитование, кредитование, рынок недвижимости, корреляционно-регрессионный анализ, модели панельных данных, моделирование.

**DOI: 10.21684/2411-7897-2020-6-4-320-333**

**Введение**

Ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) в современной российской экономике играет значимую роль. Значимость определяется не только ее провозглашением на государственном уровне, но и тем, что ипотека обеспечивает формирование платежеспособного спроса на жилье и позволяет эффективно решать социально острую проблему доступности жилья. Обеспечение граждан комфортным и доступным жильем является одним из приоритетных направлений социально-экономического развития в Российской Федерации. В ситуации перманентного роста цен на жилую недвижимость наряду со снижающимися реальными доходами населения ипотечное жилищное кредитование становится единственно возможным вариантом решения жилищной проблемы населения.

Экономическая сущность ипотечного кредитования раскрывается в работах многих авторов. Обобщая исследования экономистов, можно выделить два ключевых подхода авторов к определению ипотечного жилищного кредитования. Первый основан на трактовке с позиции выявления ключевых свойств процесса ипотечного жилищного кредитования [3, 12, 13]. Второй подход основан на трактовке ипотечного жилищного кредитования как целостного механизма, который выражает интересы различных субъектов рынка в целом [2, 5]. Как нам представляется, ипотечное жилищное кредитование выступает механизмом,

обеспечивающим взаимосвязь между предприятиями строительной сферы, кредитными организациями и денежными ресурсами граждан. Оно способствует не только решению жилищной проблемы населения страны, но и стимулирует жилищное строительство, способствуя повышению платежеспособного спроса, обеспечивает направление финансовых средств в реальный сектор экономики.

Ипотечное жилищное кредитование приводит к мультипликативному эффекту. Стимулируется прирост ВВП через приток инвестиций в реальный сектор экономики, оживление жилищного строительства, повышение занятости. Это формирует благоприятные условия для повышения доходов населения, увеличения платежеспособного спроса, притока поступлений в бюджеты всех уровней, а тем самым и для устойчивого развития экономики в целом.

Вопросы развития ипотечного жилищного кредитования не только как эффективного финансового инструмента, но и прежде всего как механизма решения социально-экономических проблем, представляются актуальными и значимыми. В данном исследовании нами была поставлена цель оценить динамику развития ипотечного жилищного кредитования и выявить детерминанты ее определяющие.

### **Методы**

Методология исследования базируется на применении статистического динамического анализа и корреляционно-регрессионного анализа. В целях выявления тенденций развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в работе использован классический подход статистического динамического анализа. Был применен графический метод, данные визуализированы и представлены в виде диаграмм. Источником данных послужили официальные данные Банка России за период с начала 2016 по начало 2020 г.

Для оценки ключевых факторов, влияющих на развитие ипотечного жилищного кредитования в России, был применен метод корреляционно-регрессионного анализа. В частности, была построена модель панельной регрессии. В исследовании используются панельные данные (913 наблюдений). Источником данных выступают официальные данные Банка России и Федеральной службы государственной статистики. Всего в выборке присутствует 83 субъекта, кроме Республики Крым и Севастополя (в силу их относительно недавнего присоединения к России и, соответственно, отсутствия сопоставимых данных за весь период наблюдения). Оценка данных производится за 11 лет: с 2008 по 2018 г. Обработка рассматриваемых данных и проверка сформулированных далее гипотез осуществлялась посредством статистической программы *gretl*.

### **Результаты**

Ипотечное жилищное кредитование в России в целом характеризуется положительной динамикой развития (рис. 1). С начала 2016 и по 2018 г. наблюдался устойчивый рост объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов [8]. Ключевой фактор роста — сокращение процентных ставок по кредитам на фоне изменения ключевой ставки Банка России и снижения уровня инфляции. Снижение инфля-

ционных ожиданий наряду с ростом реальных заработных плат и смягчением требований к заемщикам также способствовало восстановлению спроса на ипотечные жилищные кредиты. В 2018 г. показатель достиг своих рекордных значений за всю историю рынка ипотечного жилищного кредитования в России. Во многом данный рост был обусловлен повышением спроса со стороны населения как следствие негативных ожиданий роста цен на недвижимое имущество и снижением процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам.

Незначительное падение объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов в 2019 г. было обусловлено в основном ростом цен на недвижимость, который возник ввиду изменения механизма финансирования застройщиков, перешедших к банковскому фондированию и работе через эскроу-счета.

Динамика объемов выданных ИЖК на протяжении 2020 г., несмотря на общую тенденцию к росту, от месяца к месяцу неоднозначна (рис. 2). Резкий скачок спроса на жилую недвижимость был зафиксирован девелоперами в марте 2020 г., что выступило детерминантой прироста объема выдачи ипотечных жилищных кредитов. По оценкам, за первые две недели месяца спрос вырос на 10-30% [11]. Это было обусловлено волатильностью валютного курса и ожиданиями повышения ставок по ипотеке. Отрицательная динамика объемов выданных ипотечных жилищных кредитов в апреле и мае не столько связана с приростом цен на жилую недвижимость во втором квартале года, сколько мерами, которые были предприняты в связи с пандемией коронавируса COVID-19. Введение режима самоизоляции, изменения в режиме работы экономических субъектов, переход на удаленную работу, нарастающие негативные ожидания в отношении будущих доходов и занятости потенциальных заемщиков — всё это снизило платежеспособный спрос на ипотечные жилищные кредиты.

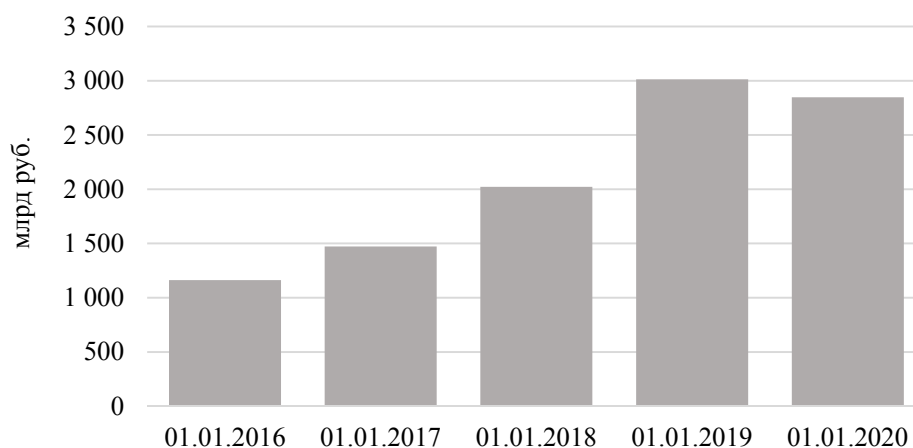
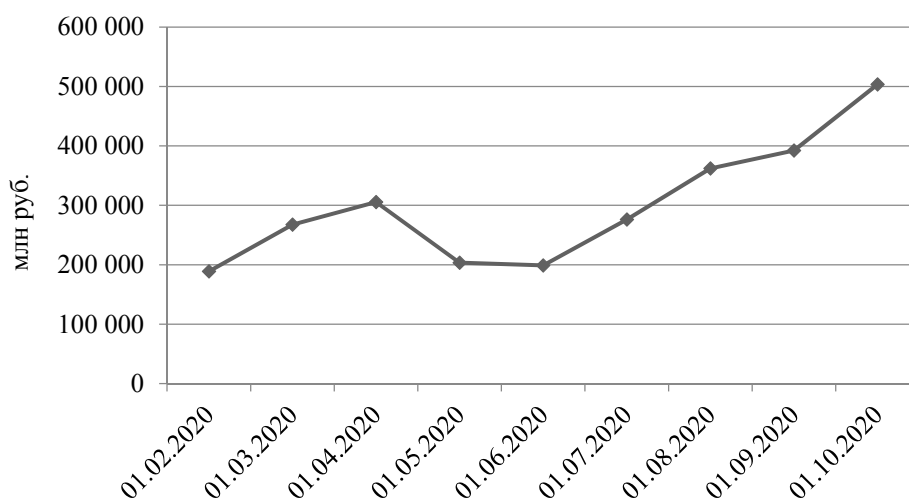


Рис. 1. Динамика объемов предоставленных ипотечных жилищных кредитов в России

Fig. 1. The dynamics of the volume of mortgage housing loans granted in Russia

Восстановление объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов обусловлено прежде всего государственными мерами поддержки ипотечного рынка. Росту рынка с июня 2020 г. способствовал запуск программы льготной ипотеки под 6,5% годовых на весь срок кредита для покупки жилья комфорт-класса в новостройках. Удельный вес объема выданных ИЖК по данной программе в общем объеме ипотечных кредитов уже в мае составил 20% [4]. Было предусмотрено введение налоговых каникул для поддержки платежеспособности заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации из-за распространения коронавируса (условиями выступают увольнение с работы или снижение дохода на 30% и более, или потеря трудоспособности на период более 2 месяцев) [14]. На период пандемии не прекращалась реализация государственных программ поддержки ипотечного рынка и обеспечения населения доступным жильем. В частности, реализовывались программы для молодых семей, семейная ипотека, в том числе для Дальнего Востока, сельская ипотека и т. д.

Сохранение негативной эпидемиологической ситуации, геополитическая нестабильность и усиление волатильности на финансовых рынках способствуют росту привлекательности инвестиций сбережений населения в недвижимость и выступают детерминантой развития рынка ипотечного жилищного кредитования. Вложение в недвижимость как в инвестиционный актив сохраняет свою привлекательность и на фоне введения налога на процентные доходы по депозитам свыше 1 млн руб. В то же время есть и ограничивающие развитие ипотечного жилищного кредитования факторы, такие как рост безработицы и падение доходов.



*Рис. 2.* Динамика объемов выданных ИЖК в 2020 г. за месяц, предшествующий отчетной дате

*Fig. 2.* The dynamics of volumes issued by mortgage housing lending in 2020 for the month preceding the reporting date

Оценка динамики объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов не позволяет сделать однозначные выводы о степени их развития. Требуется анализ качественных показателей, характеризующих уровень проникновения и степень агрессивности политики кредитных организаций по предоставлению ипотечных жилищных кредитов (рис. 3).

Уровень проникновения ипотечного жилищного кредитования в России крайне низок. Удельный вес ипотечных жилищных кредитов в ВВП не превышает 3% за весь анализируемый период. Нужно отметить, что по сравнению с другими странами значение является весьма низким, поскольку в структуре ВВП других стран данная цифра в среднем составляет 35% и выше [9].

Доля ипотечных жилищных кредитов в активах и кредитных портфелях частных заемщиков российских кредитных организаций имеет тенденцию к росту. Кредитные организации ориентированы на данный вид кредитов и наращивают показатели по их выдаче. Ипотечные жилищные кредиты привлекательны для российских банков в силу их доходности и относительно меньшей степени кредитного риска в силу наличия страхового покрытия.

Развитие ипотечного жилищного кредитования детерминировано достаточно большим набором факторов. В современных исследованиях экономисты оценивают разный набор детерминант. Так, А. А. Гаврилов и К. Е. Копьев рассматривают взаимосвязь годового объема выданных ипотечных жилищных кредитов со средневзвешенным сроком кредитования, годовой средневзвешен-

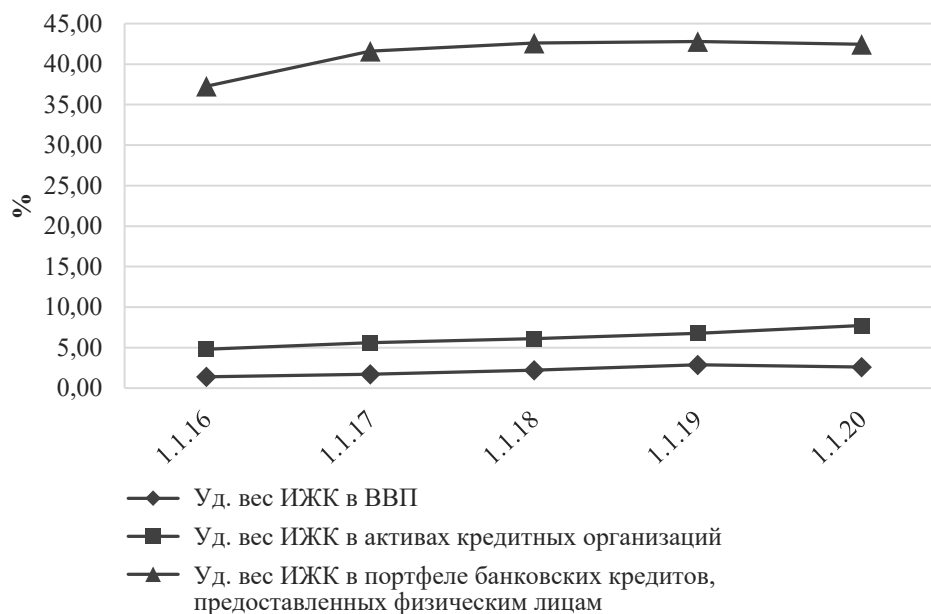


Рис. 3. Динамика ключевых качественных параметров развития ипотечного жилищного кредитования в России

Fig. 3. The dynamics of key qualitative parameters of the development of mortgage housing lending in Russia

ной процентной ставкой по ИЖК, средней ценой 1 м<sup>2</sup> площади квартир на рынке жилья, годовым объемом жилищного строительства тыс. м<sup>2</sup> и среднедушевым доходом населения [7]. В своей работе З. Л. Гарипова исследует влияние располагаемых денежных доходов, средневзвешенной стоимости жилья, номинального среднедушевого дохода, ввода жилья на душу населения на величину задолженности по ИЖК на душу населения [3]. В качестве объясняющих переменных М. В. Барсуков и М. И. Аралбаева рассматривают численность занятого населения, среднюю заработную плату, стоимость 1 м<sup>2</sup> жилых помещений, ввод в действие жилых домов, тыс. м<sup>2</sup> [1].

Основываясь на данных исследованиях и следуя законам экономической логики, был определен набор факторов, влияющих на развитие ипотечного жилищного кредитования в современных экономических условиях (таблица 1). Факторы были разделены на три группы: социально-экономические показатели, показатели, характеризующие состояние рынка недвижимости, и банковские показатели.

В исследовании в качестве зависимой переменной был взят логарифм от объема выданных ИЖК (в ценах 2008 г.). Кроме этого, для получения объективной оценки корреляционно-регрессионного анализа все абсолютные денежные показатели в эконометрической модели были дефлированы.

Была проведена оценка графиков взаимосвязи между зависимой переменной и рассматриваемыми показателями (рис. 4).

*Таблица 1*

**Показатели, используемые для корреляционно-регрессионного анализа**

*Table 1*

**The indicators used for the correlation-regression analysis**

Обозначение	Показатель
$I_Y$	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.
Социально-экономические показатели	
X1	ВРП на душу населения, руб.
X2	Уровень безработицы, %
X3	Среднедушевые денежные доходы населения, руб.
Показатели состояния рынка недвижимости	
X4	Ввод в действие общей площади жилых домов на душу населения, м <sup>2</sup> /чел.
X5	Средние цены на первичном рынке жилья на конец года, руб. за м <sup>2</sup>
X6	Средние цены на вторичном рынке жилья на конец года, руб. за м <sup>2</sup>
Банковские показатели ИЖК	
X7	Средневзвешенные ставки по ИЖК, %
X8	Средневзвешенный срок ипотечного жилищного кредитования, месяцев



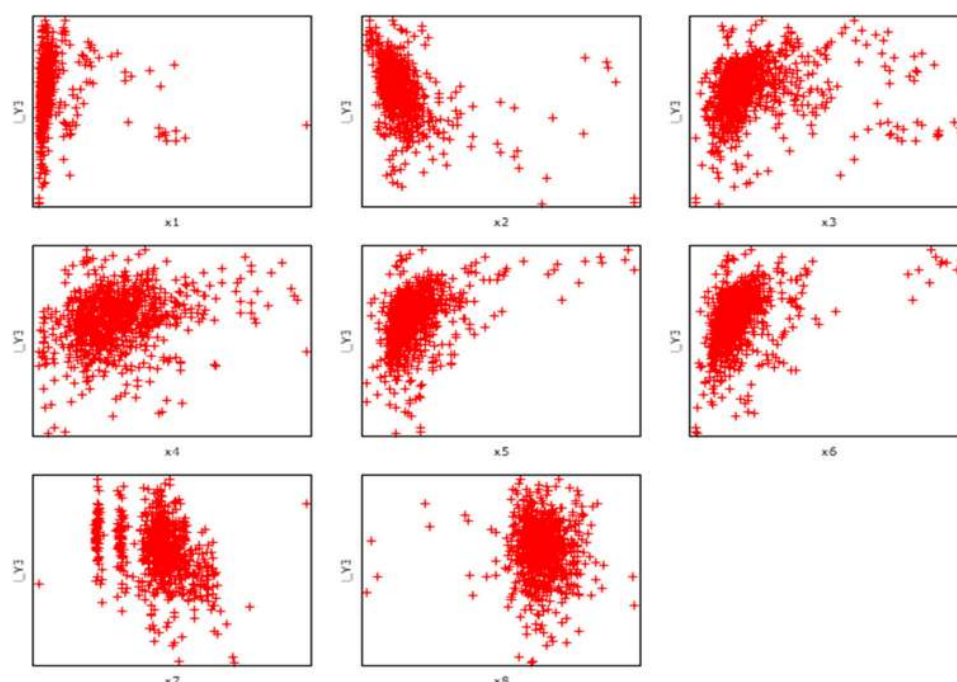


Рис. 4. Графики взаимосвязи объясняемой переменной и регрессоров

Fig. 4. The diagrams of the relationship between the explained variables and regressors

Положительная связь наблюдается между объемом выданных ипотечных жилищных кредитов и показателями X3, X4, X5, X6, а отрицательная — между объясняемым показателем и X2, X7. Следует отметить, что связь между зависимой переменной и показателями X1 и X8 слабо выражена.

Оценка корреляционной матрицы позволила провести первичную фильтрацию факторов. В результате этого из модели были исключены показатели, чей коэффициент корреляции с зависимой переменной меньше: X1 (ВРП на душу населения) и X6 (средние цены на вторичном рынке жилья на конец года).

Построены три модели: объединенная модель панельных данных, модель с фиксированными эффектами и модель со случайными эффектами. Оценки полученных моделей представлены в таблице 2.

Полученные оценки проверены на эконометрическую корректность. В частности, были проведены тесты на нормальность распределения остатков, мультиколлинеарность, гетероскедастичность (тест Вайта). Также были проведены тесты на спецификацию моделей Бройша — Пэгана и Хаусмана. Результаты тестов на спецификацию моделей показали, что моделью с лучшими качественными характеристиками выступает модель со случайными эффектами.

Оцененная модель выглядит следующим образом:



$$\widehat{Y} = 10,549 - 0,054 * \widehat{X}_2 + 0,802 * \widehat{X}_4 + 2,865 * e^{-5} * \widehat{X}_5 - 0,274 * \widehat{X}_7 \quad (1)$$

(0,437) (0,031) (0,236) (5,07 \* e<sup>-6</sup>) (0,03)

Выведенное уравнение регрессии позволило определить степень влияния конкретного фактора на объем выданных ипотечных жилищных кредитов в России. Результаты эконометрического анализа показали, что влияние оказывают факторы всех трех ранее выделенных групп. В то же время наиболее значимыми оказались факторы, характеризующие состояние рынка недвижимости и банковские показатели.

Таблица 2

Результаты оценки регрессионных моделей

Table 2

Evaluation results of regression models

Переменные	Объединенная МНК	Модель с фиксированными эффектами	Модель со случайными эффектами
const	10,7401*** (0,454740)	8,19993*** (0,597943)	10,5491*** (0,436842)
X2 (уровень безработицы)	-0,0708639*** (0,0146523)	—	-0,0535656* (0,0305581)
X3 (среднедушевые денежные доходы населения)	—	0,000151539*** (3,20681*e <sup>-5</sup> )	—
X4 (ввод в действие общей площади жилых домов на душу населения)	0,739286* (0,420148)	0,693395** (0,308828)	0,802169*** (0,236421)
X5 (средние цены на первичном рынке жилья на конец года)	2,65668*e <sup>-5</sup> *** (3,99835*e <sup>-6</sup> )	2,57509*e <sup>-5</sup> *** (6,42246*e <sup>-6</sup> )	2,86532*e <sup>-5</sup> *** (5,07440*e <sup>-6</sup> )
X7 (средневзвешенные ставки по ИЖК)	-0,26913*** (0,0302225)	-0,288210*** (0,0257681)	-0,273766*** (0,0296003)
Коэффициент детерминации R <sup>2</sup>	0,34	0,23	0,28
Количество наблюдений	913	913	913
Количество регионов	83	83	83

Примечания: зависимая переменная — логарифм от объема выданных ипотечных жилищных кредитов (млн руб.) в ценах 2008 г.;

\* — значимость на уровне 10%,

\*\* — значимость на уровне 5%,

\*\*\* — значимость на уровне 1%.

В скобках указаны стандартные ошибки.

Notes: the dependent variable is the logarithm of the volume of housing mortgage loans issued (mln rub) in 2008 prices;

\* — significance at the 10% level,

\*\* — significance at the 5% level,

\*\*\* — significance at the 1% level.

The standard errors are indicated in parentheses.

## **Выводы**

Проведенный анализ позволил выявить тенденции и ключевые факторы, оказывающие влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования в России. Несмотря на то, что динамика ипотечного жилищного кредитования в целом положительна, в отдельные периоды наблюдается отрицательная динамика, обусловленная, прежде всего, негативной внешней средой и стагнацией экономики, в частности, вследствие пандемии коронавируса COVID-19. Оценка качественных показателей выявила низкий уровень проникновения ипотечного жилищного кредитования, что свидетельствует не только о слабой развитости, но и о наличии потенциала роста данного сегмента кредитного рынка.

Построенная модель панельных данных позволила выявить ключевые детерминанты развития ипотечного жилищного кредитования в России. Со стороны рынка недвижимости на развитие ипотечного жилищного кредитования положительное влияние оказывает такой фактор, как ввод в действие жилых домов. Как правило, с ростом объемов ввода жилья расширяется потенциальная емкость рынка жилой недвижимости. Расширение предложения недвижимости на первичном рынке, реализация программ ипотечного кредитования с застройщиками и отсутствие возможной неблагоприятной истории предыдущих владельцев стимулируют спрос на новостройки. Тем самым стимулируется прирост объема выдачи ипотечных жилищных кредитов, т. к. для большинства населения страны рост спроса на рынке недвижимости обусловлен наличием возможности привлечения кредитных средств.

Кроме этого, на объем ипотечных жилищных кредитов положительно влияет стоимость жилья на первичном рынке недвижимости. Это, с одной стороны, механически увеличивает объем выдачи ипотечных кредитов: чем выше стоимость квадратного метра, тем на большую сумму население заимствует средства. С другой стороны, повышение стоимости жилья повышает инвестиционную привлекательность данного актива на фоне снижения доходности по традиционным банковским инструментам привлечения ресурсов.

Согласно полученным результатам, со стороны банковских показателей рынка ИЖК наблюдается отрицательное влияние на объем ИЖК средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам. Повышение стоимости ипотечных жилищных кредитов приводит к сокращению объемов их выдачи в силу повышения долгового бремени на население.

Кроме этого, среди социально-экономических показателей отрицательное влияние на объем ипотечных жилищных кредитов оказывает уровень безработицы. Нарастание напряженности на рынке труда стимулирует негативные ожидания в будущем и вызывает чувство неуверенности в стабильности будущих доходов как источника уплаты процентных платежей, тем самым сокращая количество потенциальных заемщиков.

Сделанные выводы по результатам анализа качественных показателей рынка ИЖК можно учитывать при планировании кредитной политики российскими коммерческими банками в условиях пандемии коронавируса COVID-19 и его влияния на стагнацию экономики.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аралбаева М. И. Анализ влияния факторов на объем ипотечного жилищного кредитования / М. И. Аралбаева, М. В. Барсуков // *Инновационное развитие*. 2018. № 7 (24). С. 40-43.
2. Белоусов А. Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья / А. Л. Белоусов // *Актуальные проблемы экономики и права*. 2019. № 1. С. 935-947.
3. Гарипова З. Л. Роль ипотечного жилищного кредитования в обеспечении экономического роста / З. Л. Гарипова // *Финансы и кредит*. 2014. № 32 (608). С. 56-60.
4. Демченко Л. В. К вопросу об ипотечном кредитовании и его развитии в России / Л. В. Демченко // *Азимут научных исследований: экономика и управление*. 2020. № 3 (32). С. 135-138.
5. Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование: практическое пособие / Е. Т. Жуков. Москва: Лаборатория книги, 2019. 98 с.
6. Долматович И. А. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И. А. Долматович, Н. В. Кешенкова // *Деньги и кредит*. 2017. № 3. С. 33-37.
7. Копьёв К. Е. Моделирование векторов развития системы ипотечного жилищного кредитования в России / К. Е. Копьёв, А. А. Гаврилов // *Экономика: теория и практика*. 2019. № 2 (54). С. 66-70.
8. Коростелева Т. С. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения / Т. С. Коростелева, В. Е. Целин // *Жилищные стратегии*. 2018. № 2. С. 153-170.
9. Крымова И. П. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России / И. П. Крымова, Е. М. Карпова // *Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации*. 2019. С. 128-132.
10. Куликов А. Г. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы / А. Г. Куликов, В. С. Янин // *Деньги и кредит*. 2014. № 2. С. 3-13.
11. Мезитова Р. Р. Тенденции развития рынка жилой недвижимости в современных российских экономических условиях / Р. Р. Мезитова // *Инновации и инвестиции*. 2020. № 4. С. 269-271.
12. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н. Б. Косарева, А. Б. Копейкин, Н. Н. Рогожина. Москва: Дело, 2010. 256 с.
13. Солодилова М. Н. Ипотечное жилищное кредитование: экономическая сущность, особенности организации финансирования / М. Н. Солодилова // *Экономика, социология, право*. 2014. С. 112-119.
14. Травкина Е. В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования / Е. В. Травкина // *Теория и практика общественного развития*. 2020. № 5. С. 63-66.
15. Цыганов А. А. Современные меры по повышению доступности ипотечного кредита в России / А. А. Цыганов // *Научные труды Вольного экономического общества России*. 2020. № 3. С. 285-289.

**Natalia A. BABURINA**<sup>1</sup>  
**Alexey G. KUTSEV**<sup>2</sup>  
**Daria D. MUKHAMETZIANOVA**<sup>3</sup>  
**Lilia A. KHARITONOVA**<sup>4</sup>

UDC 336.77

### **THE CURRENT TRENDS AND FACTORS IN THE DEVELOPMENT OF MORTGAGE HOUSING LENDING IN RUSSIA**

<sup>1</sup> Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor,  
Department of Economics and Finance, University of Tyumen  
n.a.baburina@utmn.ru; ORCID: 0000-0002-6970-0449

<sup>2</sup> Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor,  
Department of Economics and Finance, University of Tyumen  
a.g.kucev@utmn.ru

<sup>3</sup> Master Student, University of Tyumen  
stud003924332@study.utmn.ru

<sup>4</sup> Master Student, University of Tyumen  
stud003924390@study.utmn.ru

#### **Abstract**

The presented work contributes to the development of the studies evaluating the key determinants of mortgage housing lending development in Russia. Despite a relatively well-developed body of research in the field of mortgage housing lending, devoted to revealing the essence, functional purpose, and implementation mechanism, the works, aimed at identifying the factors influencing its development in the current economic environment in Russia, are under-represented in the Russian scientific field.

---

**Citation:** Baburina N. A., Kutsev A. G., Mukhametzhianova D. D., Kharitonova L. A. 2020. "The current trends and factors in the development of mortgage housing lending in Russia". Tyumen State University Herald. Social, Economic, and Law Research, vol. 6, no. 4 (24), pp. 320-333.

DOI: 10.21684/2411-7897-2020-6-4-320-333

---

This study aims to assess the dynamics of mortgage housing lending in the contemporary economic conditions and to identify the determinants of its defining. The research methodology is based on the use of statistical dynamic analysis and correlation-regression analysis. The work is based on the application of methods of statistical dynamic analysis and correlation-regression analysis. Assessment of the dynamics has shown the general trend towards an increase in the volume of mortgage housing loans. However, some periods have been noted to have a negative dynamic primary related to the negative external environment and stagnation of the economy, due to the COVID-19 pandemic. Additionally, this article presents the assessment of the qualitative indicators characterizing the level of penetration and the degree of aggressiveness of lending institutions' policies on housing mortgage lending. The authors have built a panel data model that has allowed identifying the key determinants of the development of residential mortgage lending in Russia.

The results have revealed that the state of the mortgage lending sector in Russia is influenced by such factors, as the commissioning of residential buildings, the cost in the primary real estate market, weighted average interest rates, and the unemployment rate.

### **Keywords**

Mortgages, mortgage lending, lending, real estate market, correlation-regression analysis, panel data models, modeling.

**DOI: 10.21684/2411-7897-2020-6-4-320-333**

### **REFERENCES**

1. Aralbaeva M. I., Barsukov M. V. 2018. "Analysis of the influence of factors on the volume of mortgage housing lending". *Innovative Development*, no. 7 (24), pp. 40-43. [In Russian]
2. Belousov A. L. 2019. "Development of mortgage lending and issues of methodology for determining the affordability of housing". *Actual Problems of Economics and Law*, no. 1, pp. 935-947. [In Russian]
3. Garipova Z. L. 2014. "The role of housing mortgage lending in ensuring economic growth". *Finance and Credit*, no. 32 (608), pp. 56-60. [In Russian]
4. Demchenko L. V. 2020. "On the issue of mortgage lending and its development in Russia". *Azimuth of Scientific Research: Economics and Management*, no. 3 (32), pp. 135-138. [In Russian]
5. Zhukov E. T. 2019. *Long-Term Mortgage Housing Lending: A Practical Guide*. Moscow: Laboratory of books. 98 pp. [In Russian]
6. Dolmatovich I. A., Keshenkova N. V. 2017. "Mortgage housing lending in Russia: problems and solutions". *Money and Credit*, no. 3, pp. 33-37. [In Russian]
7. Kopiev K. E., Gavrilov A. A. 2019. "Modeling vectors of development of the mortgage lending system in Russia". *Economics: Theory and Practice*, no. 2 (54), pp. 66-70. [In Russian]
8. Korosteleva T. S., Tselin V. E. 2018. "Analysis of modern forms of state support for mortgage lending in the Russian Federation as a factor in increasing the availability

- of mortgage lending for the population”. *Housing Strategies*, no. 2, pp. 153-170. [In Russian]
9. Krymova I. P., Karpova E. M. 2019. “The current state of the mortgage lending market in Russia”. *Fundamental and Applied Research: Topical Issues, Achievements and Innovations*, pp. 128-132. [In Russian]
  10. Kulikov A. G., Yanin V. S. 2014. “Development of housing mortgage lending in Russia: issues of radical updating of the methodological base”. *Money and Credit*, no. 2, pp. 3-13. [In Russian]
  11. Mezitova R. R. 2020. “Trends in the development of the residential real estate market in modern Russian economic conditions”. *Innovations and Investments*, no. 4, pp. 269-271. [In Russian]
  12. Kosareva N. B., Kopeikin A. B., Rogozhin N. N. 2010. *Development of Mortgage Lending in the Russian Federation*. Moscow: Delo. 256 pp. [In Russian]
  13. Solodilova M. N. 2014. “Mortgage housing lending: economic essence, features of the organization of financing”. *Economics, Sociology, Law*, pp. 112-119. [In Russian]
  14. Travkina E. V. 2020. “Modern trends and prospects for the development of the Russian mortgage lending market”. *Theory and Practice of Social Development*, no. 5, pp. 63-66. [In Russian]
  15. Tsyganov A. A. 2020. “Modern measures to increase the availability of mortgage loans in Russia”. *Scientific Works of the Free Economic Society of Russia*, no. 3, pp. 285-289. [In Russian]