

ТЕМА НОМЕРА

УДК 33.336.71, 336.77
DOI 10.25688/2312–6647.2021.28.2.1

**Ок. В. Савчина,
В. А. Рак**

Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в РФ в современных условиях (на примере ЦФО)

Жилье — дорогостоящий товар длительного пользования, и для преодоления разрыва между ценами на него и доходами граждан действует специальный сегмент банковского кредитного рынка, в основу которого положено ипотечное кредитование. Данная статья посвящена анализу региональной дифференциации макроэкономических показателей Центрального федерального округа (ЦФО) и состояния ипотечного кредитования в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., а также текущей ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования в условиях пандемии COVID-19. Согласно полученным в ходе исследования результатам, на протяжении рассматриваемого периода наблюдается недостаточная концентрация девелоперских проектов, проявляющаяся в монополизации строительных рынков, и разнонаправленная динамика ипотечного жилищного кредитования.

Ключевые слова: ипотека; ипотечное кредитование; жилая недвижимость; региональная дифференциация; ЦФО; девелоперские проекты; строительный рынок; COVID-19; пандемия.

Ипотечное жилищное кредитование формирует основу для взаимосвязанных экономических явлений: приносит значительный доход коммерческим банкам, позволяет решить жилищную проблему граждан путем накопления суммы стоимости жилья и стимулирует экономический рост через развитие строительной индустрии [14]. Однако ипотечное кредитование ограничивается не только низким платежеспособным спросом населения, но и достаточно высокими процентными ставками, переходом строительной отрасли на проектное финансирование, отсутствием положений для подтверждения готовности строительных объектов [3; 12].

Ипотечные жилищные кредиты решают комплекс социально-экономических задач, поскольку неразрывно связаны с социальной сферой. Есть возможность

предоставить населению лучшие жилищные условия, что в дальнейшем будет положительно сказываться на демографической ситуации в стране [2]. Кроме того, увеличатся объемы жилищного строительства за счет того, что возрастет платежеспособность покупателей жилья. Операции ипотечного жилищного кредитования у банковского сектора будут расширены, создастся устойчивый рынок финансовых услуг. Кроме того, секьюритизация ипотечных кредитов, операции с ипотечными ценными бумагами способствуют развитию фондового рынка [5; 11].

Однако можно выделить и значительные недостатки ипотечного кредитования:

1. Высокие требования существующих программ ипотечного кредитования создают большие сложности с оформлением ипотеки.
2. Наблюдаются колебания в платежеспособности населения, что создает угрозу для возможного своевременного погашения кредита.
3. Существенная переплата за жилье, а следовательно, высокая стоимость займов и большой срок выплат, потому что большая часть заемщиков увеличивает его в целях минимизации ежемесячного платежа по кредиту [4].

Цель исследования — выявление особенностей социально-экономического развития и анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., а также определение основных тенденций его развития в условиях пандемии COVID-19.

Следует отметить, что социально-экономическое развитие внутри регионов ЦФО достаточно дифференцировано, что позволяет выделить положительные примеры (лидеров) — Москва, Московская и Воронежская области — и примеры малодинамичного развития (аутсайдеров).

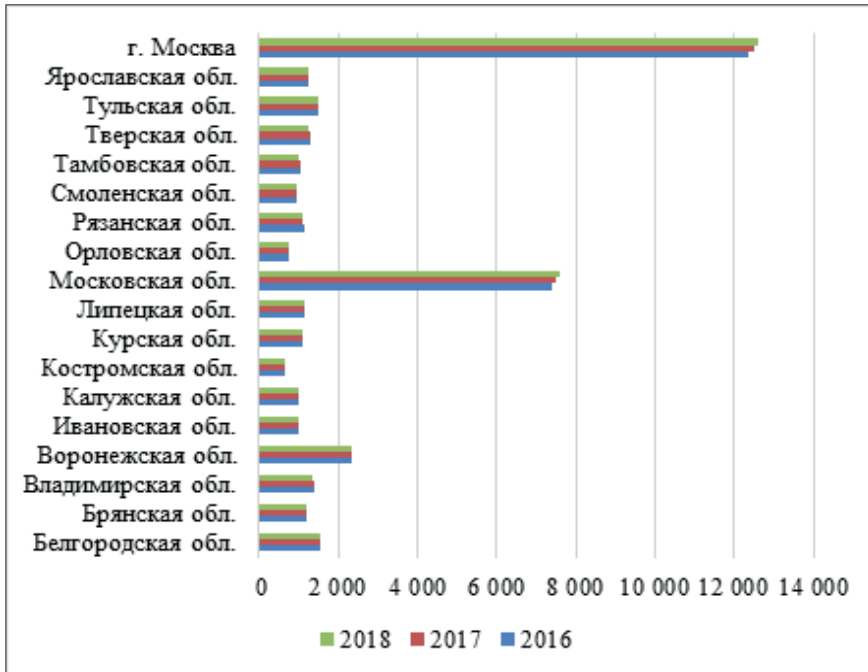
Высокие показатели численности населения достигаются в регионах-лидерах как за счет естественного, так и миграционного приростов, но при этом лишь в Москве и Московской области прирост за три года был положительным: 1,9 % и 2,4 %, соответственно (см. рис. 1).

Различия в численности занятого населения (см. рис. 2), ВРП, среднедушевых доходах населения в большей степени зависят от отраслевой структуры экономики. Данные показатели выше в тех регионах, где расположены запасы природных ископаемых, индустриальные парки и особые экономические зоны (ОЭЗ), а диверсифицированная структура экономики представлена высшими этажами.

Например, Белгородская область отличается крупными запасами железной руды КМА.

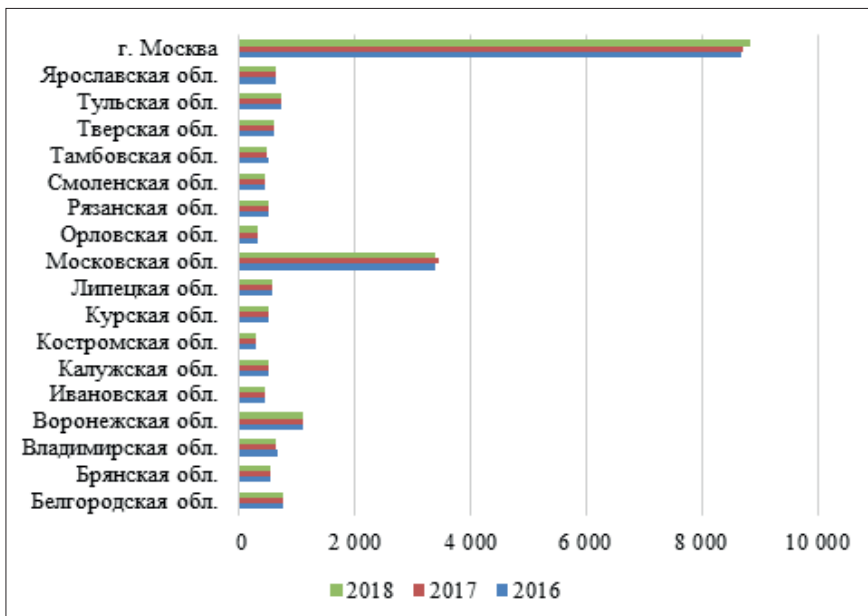
В Липецкой области находятся крупные производства бытовых холодильников («Индезит»), стали и проката черных металлов (Новолипецкий металлургический комбинат), ОЭЗ «Липецк».

Машиностроение и металлообработка являются основными сферами промышленности в Калужской области (зарубежные представительства Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi), фармацевтика (Berlin-Chemie, «Хемофарм», «Ниармедик ФАРМА»), пищевая промышленность (Nestle, «Вимм-Билль-Данн»).



Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

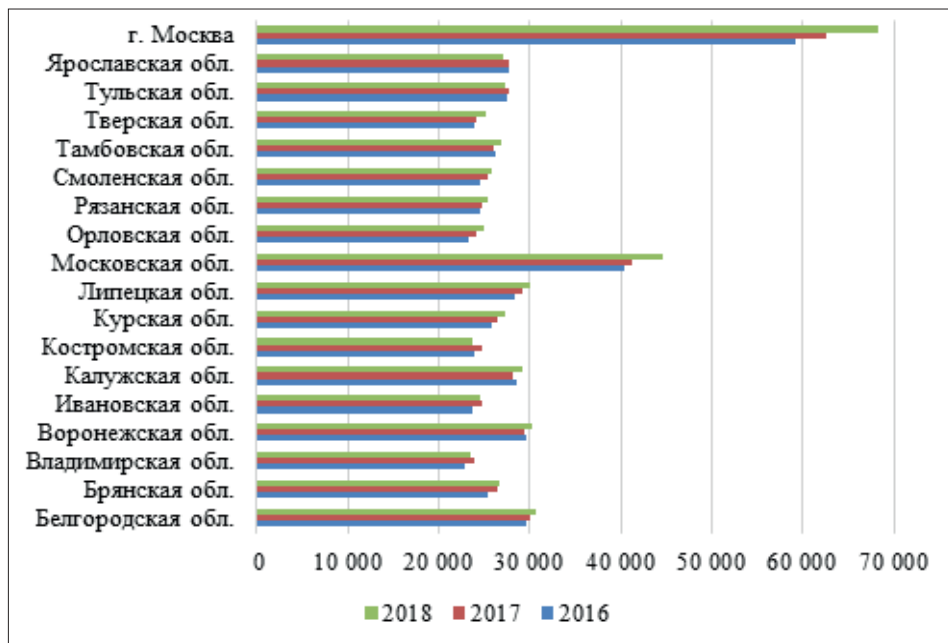
Рис. 1. Динамика численности населения в регионах ЦФО в 2016–2018 гг., тыс. чел.



Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 2. Динамика среднегодовой численности занятых в регионах ЦФО в 2016–2018 гг., тыс. чел.

Воронежская область имеет индустриально-аграрную структуру хозяйства и является крупным поставщиком сельскохозяйственной, нефтехимической продукции и машиностроения. Данные производства обеспечивают более высокий уровень дохода населению (см. рис. 3).



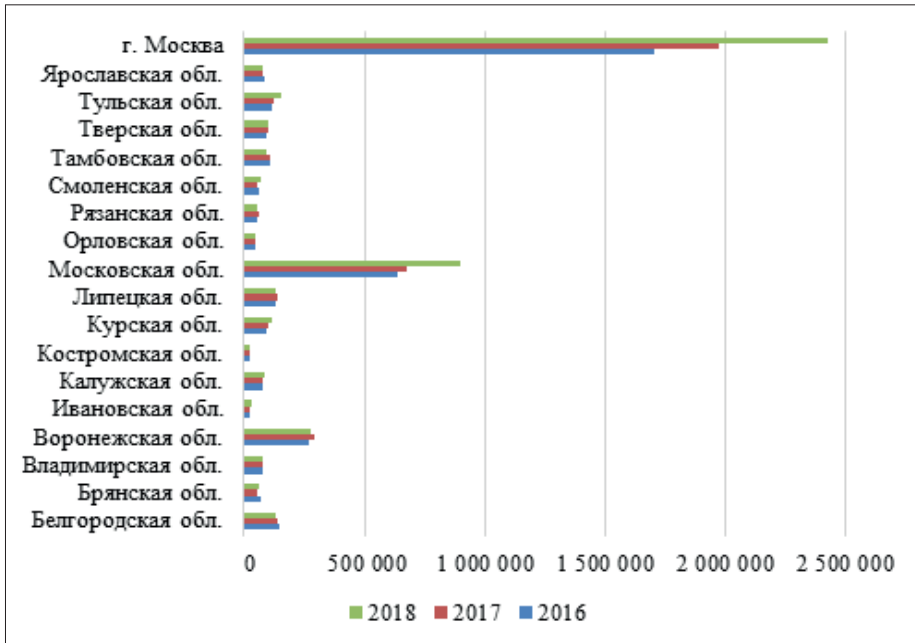
Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 3. Динамика среднедушевых денежных доходов населения в регионах ЦФО в 2016–2018 гг., руб.

Что касается инвестиций в основной капитал, то они направляются в высокоразвитые регионы, где отдача от них обеспечивает экономическую эффективность (см. рис. 4).

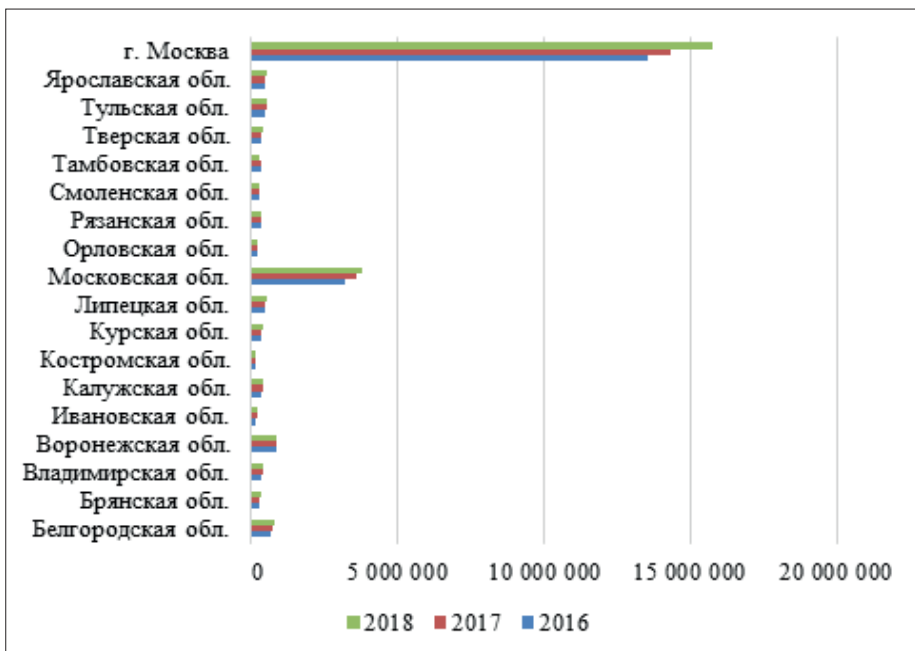
Отстающими регионами в ЦФО являются Ивановская, Брянская, Орловская и Костромская области, характеризующиеся низкими значениями социально-экономических показателей в силу того, что там расположены низкодоходные и невостребованные производства (пищевая и легкая промышленность). Основной (базовый) сектор экономики в данных регионах не сформирован или уже утратил свой потенциал (см. рис. 5).

Рассматривая лидирующих застройщиков в региональном разрезе ЦФО по количеству строящихся объектов, можно выделить следующие топ-10 строительных компаний в 2019 г. (см. рис. 6): крупнейшим девелопером в России является ПАО «Группа Компаний ПИК» (ГК «ПИК»), реализующая комплексные проекты в девяти российских регионах, с центром в Москве и Московской области. В первую очередь компания специализируется на строительстве жилья комфорт-класса преимущественно в сегменте индустриального домостроения.



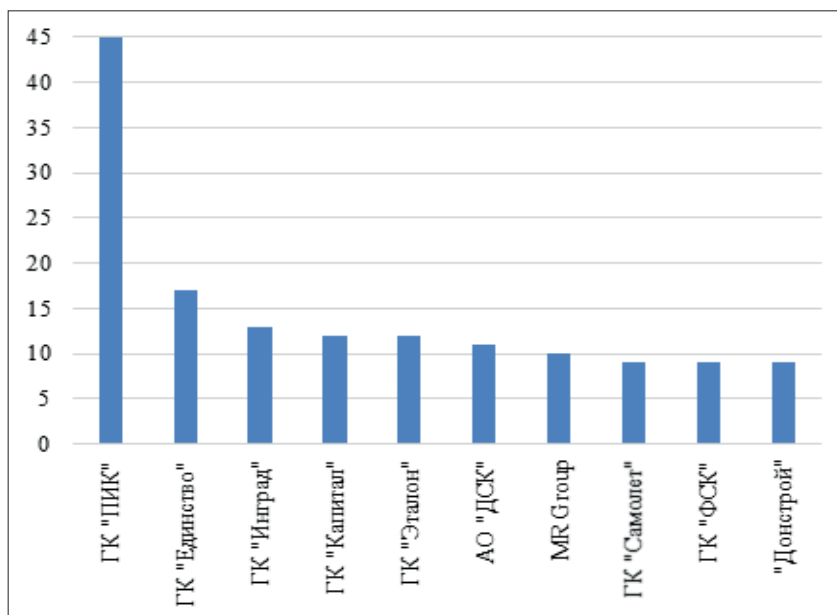
Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 4. Динамика инвестиций в основной капитал в регионах ЦФО в 2016–2018 гг., млн руб.



Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 5. Динамика ВРП в регионах ЦФО в 2016–2018 гг., млн руб.



Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

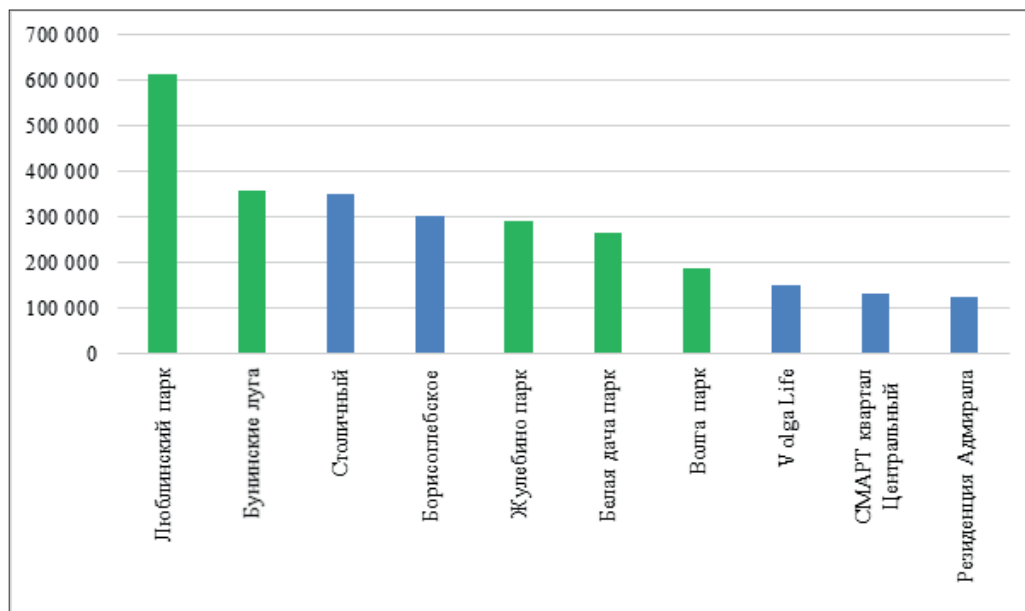
Рис. 6. Топ-10 застройщиков ЦФО по количеству строящихся объектов по данным на 31.12.2019, шт.

ГК «ПИК» входит в перечень системообразующих предприятий российской экономики: в ее составе — мощный производственный комплекс, она имеет сервис для заключения ипотечных сделок онлайн, реализует концепцию PlayHub в рамках жилых микрорайонов, в совместной деятельности с Яндекс была запущена система умного дома «ПИК.Смарт».

Кроме столичного региона в топ-10 застройщиков попали компании Рязанской, Тульской и Воронежской областей. При этом большинство застройщиков представлены группой компаний, например, ООО «Группа Компаний “Единство”», ООО «Группа Компаний “Эталон”», ПАО «Группа компаний “Самолет”», «Группа компаний “ФСК”» и др., за счет чего они обеспечивают выполнение полного цикла строительства: от проектирования до возведения.

Кроме того, строительные компании отличаются определенными принципами строительства, например «Квартал за 18 месяцев» и «Этаж в неделю», проектировка квартир вокруг «пространства для жизни», т. е. таким образом подразумевается отсутствие лишних метров и «мертвых» зон и используется уникальная для российского девелопмента бизнес-модель «прагматик-класс».

Что касается топ-10 проектов, то пять из них принадлежат ГК «ПИК», при этом два из них расположены в Москве и Московской области, а один — в Ярославской области (см. рис. 7, отмечены зеленым цветом). Все данные жилые комплексы предусматривают квартальную застройку, отличаются удобным расположением, наличием элементов умного дома, близостью рекреационных объектов и необходимой социальной (детские сады, школы, поликлиники,



Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 7. Топ-10 жилых комплексов ЦФО по совокупной жилой площади, по данным на 31.12.2019, м²

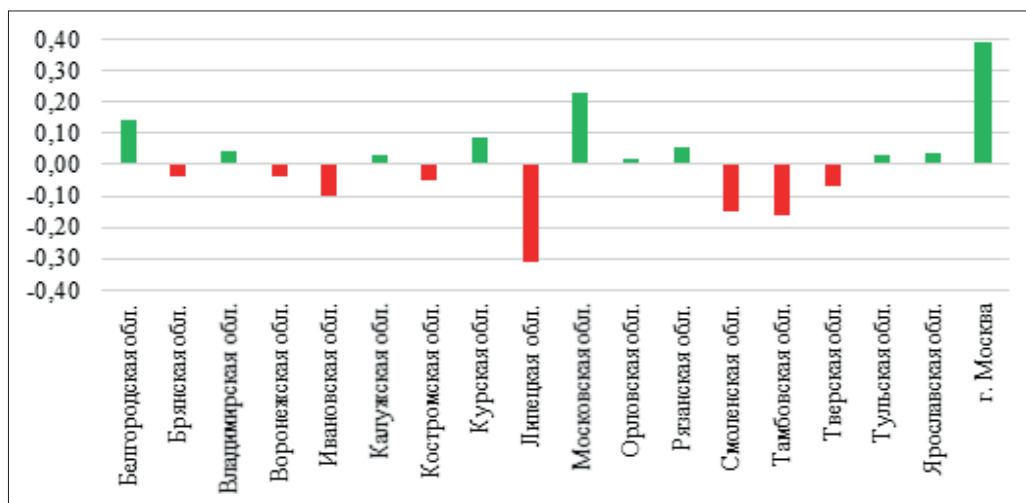
физкультурно-оздоровительные центры) и коммерческой (многофункциональные центры общественно-делового назначения, паркинги) инфраструктурой.

Следует отметить, что неравномерное функционирование ипотечного рынка ЦФО обуславливается географическими и социально-экономическими особенностями регионов.

С 2016 г. прирост ипотечных сделок наблюдался в 10 регионах, однако в большинстве он был незначительным (см. рис. 8). Так, максимальный прирост был зафиксирован в Москве (0,39 %), Московской (0,23 %) и Белгородской областях (0,14 %). Практически не изменились показатели в Орловской (0,02 %), Тульской, Ярославской и Калужской областях (по 0,03 %). Нисходящая динамика наблюдается в восьми регионах, а наибольшее снижение — в Липецкой (–0,31 %), Тамбовской (–0,16 %), Смоленской (–0,15 %) и Ивановской областях (–0,10 %).

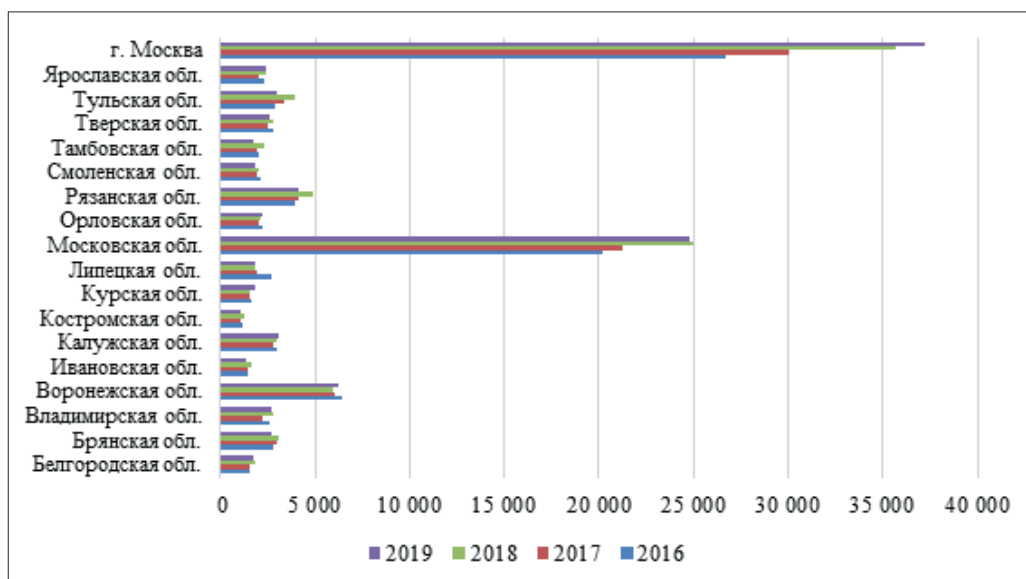
Региональные различия в количестве ипотечных сделок заключаются в следующем (см. рис. 9): лидерами по количеству выданных ипотечных кредитов на первичном рынке являются Москва и Московская область, что является отражением высокого уровня стоимости жилья и банковской концентрацией (общим количеством кредитных организаций). Помимо этих двух регионов отличаются также Воронежская, Рязанская и Калужская области. Это обусловлено как положительной динамикой основных социально-экономических показателей, так и объемом ввода многоквартирных жилых домов в данных регионах.

В отстающих регионах незначительное количество ипотечных сделок объясняется слабым желанием населения брать кредиты, в частности, из-за значительной



Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 8. Динамика количества выданных ипотечных кредитов в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., %



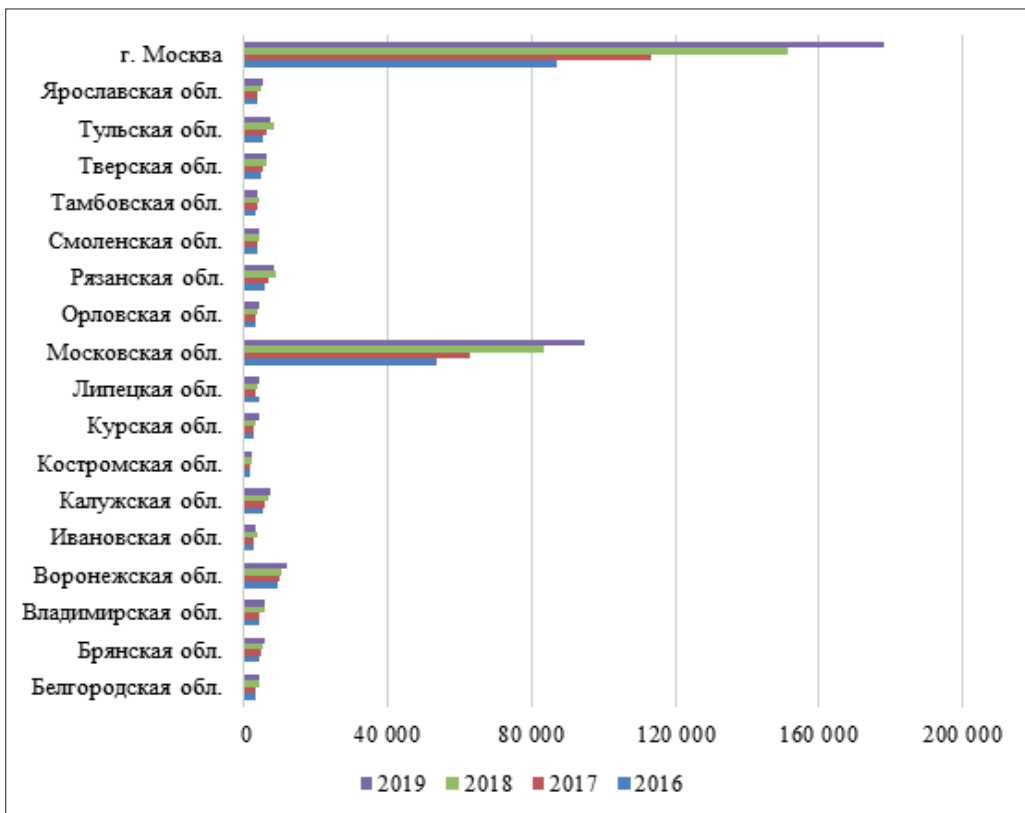
Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 9. Количество выданных ипотечных кредитов в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., шт.

доли частного сектора (Белгородская и Тамбовская области — в данных регионах в 2019 г. доля ИЖС — 15 % и 21 % соответственно), миграционного оттока и естественной убыли населения (согласно РИА рейтингу регионов по демографии, Липецкая, Смоленская, Костромская, Ивановская и Тамбовская области занимают 50, 60, 69, 75 и 82-е места соответственно, по приросту (убыли) населения в 2017–2019 гг.), низкой долей семей, которые могли бы

себе позволить купить квартиру в ипотеку (Тамбовская и Ивановская области занимают 57-е и 70-е места в РИА рейтинге регионов по доступности покупки семьями жилья в ипотеку в 2019 г.).

Динамика и объемы выданных ипотечных кредитов соответствуют количеству сделок: регионы-лидеры и аутсайдеры остаются неизменными (см. рис. 10). В 2017 и 2018 гг. были достигнуты рекордные показатели количества и объемов кредитов, что обусловлено снижением средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам. К тому же небольшой первоначальный взнос обеспечивал основную часть ипотечных сделок. Так как массовое оформление подобных кредитов несет опасность для экономики, в частности возрастает риск роста неплатежей и просроченной задолженности, то в 2019 г. Банком России были повышены коэффициенты риска по ипотеке с низким первоначальным взносом со 150 до 200 %.



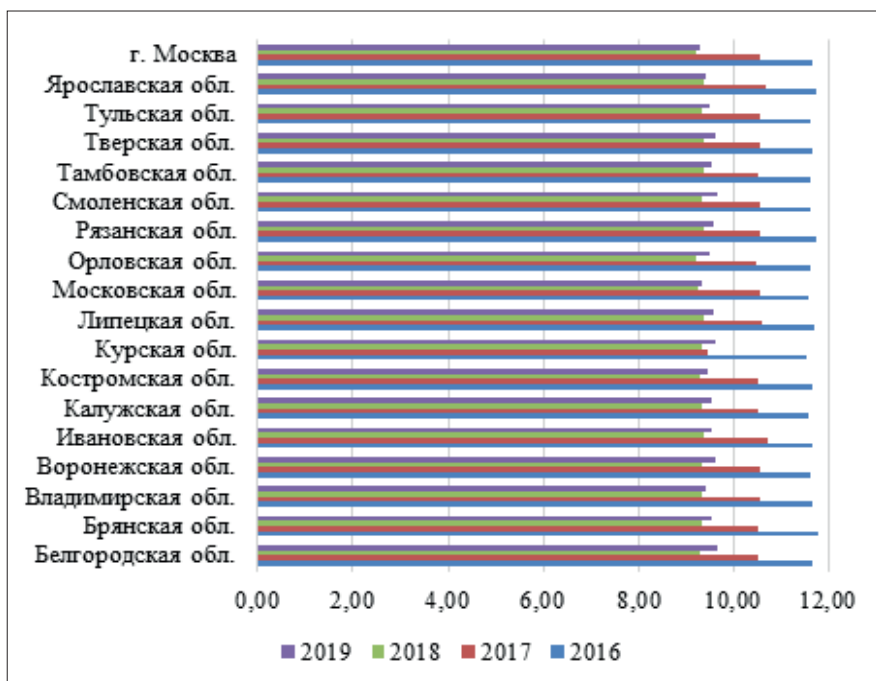
Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 10. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., млн руб.

Средневзвешенные ставки по ипотечным жилищным кредитам во всех регионах ЦФО имеют одинаковую тенденцию (см. рис. 11): значительный рост жилищного кредитования в 2017–2018 гг. был обусловлен масштабным снижением процентных ставок коммерческих банков на фоне снижения

ключевой ставки Банка России, что заметно сократило дифференциацию регионов по размеру процентных ставок [13].

Падение процентных ставок по ипотеке в условиях реализации программы субсидирования ипотечной ставки в 2015–2017 гг. с целью поддержки рынка ипотечного кредитования в период и после кризиса 2014–2015 гг., снижение цен на недвижимость в 2017–2018 гг. способствовали росту спроса на ипотеку и рефинансирование ранее выданных кредитов.

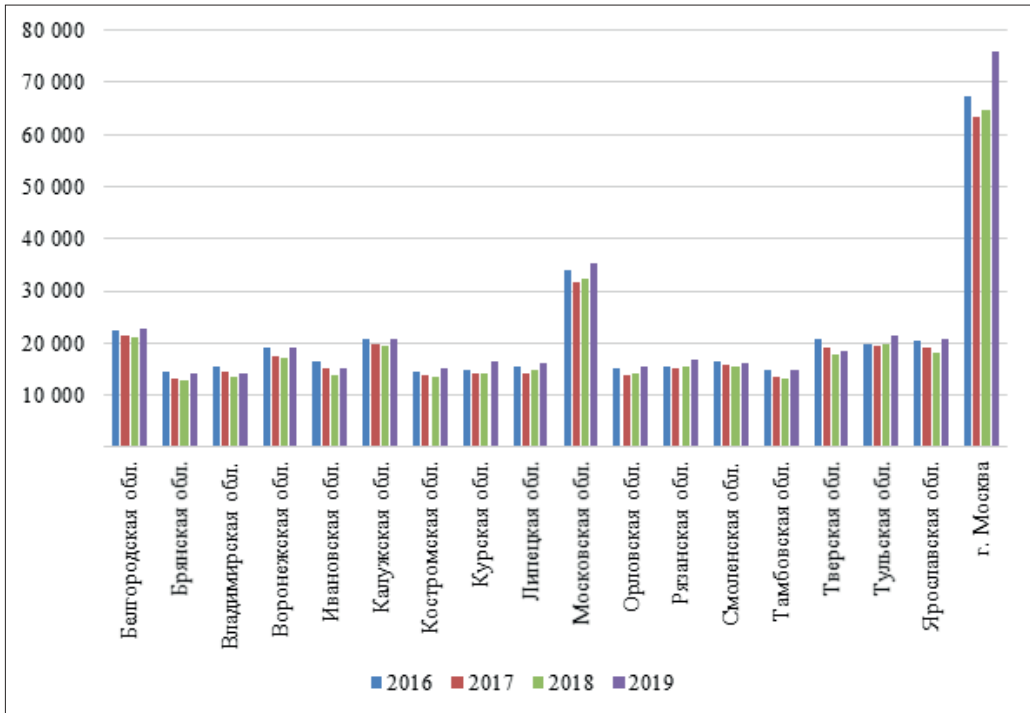


Источник: составлено авторами по данным Минстроя и Дом.РФ.

Рис. 11. Средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам в рублях в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., %

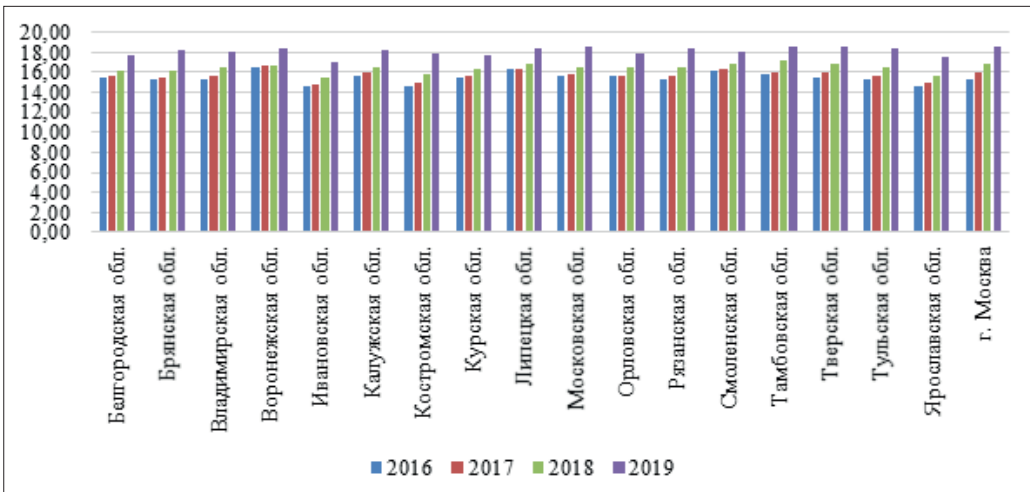
Однако в 2019 г. ситуация заметно поменялась: на фоне роста ставок после повышения Банком России ключевой ставки (в декабре 2018 г. она составляла 7,75 %), спрос на ипотеку заметно снизился. Количество выданных кредитов в 2019 г. оказалось на 2 % меньше, чем в 2018 г., при этом рост в 2017 г. составлял 3 %, а в 2018 г. — 14 %. Причины, которые способствовали данному снижению, — более высокие цены на недвижимость, в результате чего увеличился средний размер ипотечного кредита за анализируемый период (см. рис. 12).

Кроме того, в 2016–2019 гг. для ипотечного кредитования стало характерным удлинение сроков (см. рис. 13). Следует отметить, что одним из способов снижения кредитной нагрузки для заемщиков является уменьшение ежемесячного платежа и увеличение ипотечного срока (рост среднего срока погашения ипотечного кредита в регионах ЦФО за четыре года составил 17 %, и в связи с этим он увеличился с 15,45 лет в 2015 г. до 18,12 лет в 2019 г.).



Источник: составлено авторами по данным Минстрой и Дом.РФ.

Рис. 12. Средний платеж по ипотечному кредиту в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., руб./мес.



Источник: составлено авторами по данным Минстрой и Дом.РФ.

Рис. 13. Средний срок погашения кредита в регионах ЦФО в 2016–2019 гг., лет

Если рассматривать текущую ситуацию на рынке жилищного строительства и ипотечного кредитования, то стоит отметить, что в начале 2020 г. весь мир и Россия столкнулись с новым, ранее неизвестным, вызовом — пандемией COVID-19. Строительная отрасль, являясь системообразующей отраслью российской экономики, одним из драйверов ее развития, вошла в перечень самых пострадавших от пандемии коронавируса.

Режим ограничений, введенный в конце марта 2020 г. для борьбы с распространением коронавируса во всех российских регионах, привел к замиранию активности строительных компаний.

Анализируя и сравнивая итоги января – апреля 2019 г. и января – апреля 2020 г., можно отметить, что в ЦФО было произведено одинаковое процентное соотношение строительных работ — 27 %. У топ-10 регионов по объемам строительства, в число которых попадают Москва и Московская область, динамика была разнонаправленная: так, активность строителей уменьшилась в Москве на 8,8 %, а в Московской области прирост составил 2 % — за счет роста объемов строительства на территории Новой Москвы.

Однако Московская область лидирует по абсолютному значению потерь по вводу жилья (–200 тыс. м²), что объясняется сокращением притока новой рабочей силы в регион, большим размером предложения недвижимости в пределах МКАД и снижением покупательной способности населения.

В Москве объем строительных работ значительно просел (сокращение составило 30 % в годовом выражении), что связано в том числе с более высокой долей индивидуального строительства: в Подмоскovie примерно половина жилья вводится физическими лицами.

Кроме того, в Москве карантинные меры были более жесткими, чем в Московской области, и привели к полной остановке строительства в апреле – мае 2020 г. [8]. Объем ввода жилья в регионах в целом снижается с февраля 2020 г. Лидерами падения среди регионов ЦФО стали Курская и Тверская области. Лидером прироста по вводу жилья стала Воронежская область [11].

Следует отметить, что предоставление ипотечных жилищных кредитов населению на выгодных условиях — одна из эффективных мер поддержки строительной отрасли. Данный инструмент хорошо зарекомендовал себя в прошлые кризисные периоды, доказав, что доступная ипотека может способствовать повышению спроса на жилье [9; 10]. Оживлению рынка жилой недвижимости в настоящее время способствуют следующие факторы:

- 1) снижение ключевой ставки Банка России (в июле 2020 г. ставка снизилась до 4,25 % с 6,25 % с начала года);
- 2) новая государственная программа льготной ипотеки под 6,5 %, запущенная в апреле 2020 г., и которая будет действовать до первого июля 2021 г.

Планируется, что всего будет выдано порядка 250 тыс. новых кредитов на покупку жилой недвижимости и привлечено не менее 900 млрд руб. в строительную отрасль;

3) реализуемая Министерством сельского хозяйства РФ программа «Сельская ипотека» по покупке земельного участка и строительству на нем жилья, квартиры в новостройке, готового частного дома, позволяющая получить льготную ставку по кредиту в размере от 0,1 до 3 %;

4) обострение конкуренции между банками. Ипотечные заемщики являются привлекательными клиентами для банков благодаря оптимальному соотношению риска и доходности жилищных кредитов, с пониженными надбавками к коэффициентам для резервирования капитала [1].

При этом, конечно же, нельзя забывать о том, что льготная ипотека также может иметь и негативный эффект, в частности она может привести к дисбалансам на рынке, росту долговой нагрузки населения, которая бьет все возможные рекорды и демонстрирует постоянный рост (по данным на первое апреля 2020 г., уровень долговой нагрузки населения достиг исторического максимума — 10,9 %), снижению доступности жилья и рискам для банков.

Выводы

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

1. Дифференциация регионов ЦФО по социально-экономическому развитию, прежде всего, наблюдается из-за различий численности населения городов, находящихся в составе регионов, по причине миграционных и естественных колебаний, уровня занятости населения, который, в свою очередь, зависит от отраслевой структуры экономики: наличия или отсутствия высокодоходных производств, индустриальных парков или особых экономических зон, сформированного или отсутствующего/утратившего силу базового сектора.

2. Анализ динамики основных показателей ипотечного жилищного кредитования в 2016–2019 гг. показывает, что ипотечный рынок напрямую зависит от уровня социально-экономического развития региона. Так, явно прослеживается дифференциация регионов: на одном полюсе расположены Москва, Московская, Воронежская и Калужская области, а на другом — Ивановская, Костромская и Смоленская области. Различия наблюдаются в количестве, динамике и объеме выданных ипотечных кредитов. Однако можно отметить общую тенденцию, характерную для всех регионов России, которая проявляется в снижении ипотечных процентных ставок, увеличении сроков предоставления кредитных средств и уменьшении среднего платежа по ипотечному кредиту.

3. Анализ застройщиков и строительных объектов в региональном разрезе ЦФО показал, что лидирующие компании в большинстве своем концентрируются на рынке жилищного строительства Москвы и Московской области. Кроме того, крупные строительные объекты, отличающиеся не только наибольшей жилой площадью, но и особенностями проектов, предусматривающие удобное расположение, наличие объектов инфраструктуры, рекреационных

зон и зон отдыха, наличием механизмов умного дома, располагаются также в Рязанской, Тульской, Калужской и Воронежской областях.

4. COVID-19 является причиной кризиса 2020 г., который оказывает существенное влияние в том числе на строительную отрасль. Снижению спроса на ипотечном рынке в апреле 2020 г. способствовало ухудшение эпидемиологической ситуации и увеличение неопределенности. Предложение также было ограничено на фоне введения режима повышенной готовности. В текущих условиях восстановление рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования невозможно без мер государственной поддержки. По ожиданиям застройщиков, лишь к 2024 г. ввод жилья будет находиться чуть выше докризисного уровня — по многоквартирным домам больше на 1,2 %.

5. Проблема недоступности ипотеки для большинства населения до сих пор препятствует развитию данного сегмента банковских услуг. Даже при сниженных ставках по ипотечным кредитам у многих среднестатистических семей недостаточно средств для внесения первоначального взноса на покупку квартиры в кредит. Поэтому во избежание проблем в банковском секторе вследствие увеличения объемов невозвращенных кредитов необходимо при реализации ипотечных программ соотносить параметры ипотечных условий с показателем доступности жилья.

Литература

1. Аналитический обзор НРА «Жилая недвижимость в год COVID-19: поддержка со стороны первичного рынка». Август 2020 г. [Электронный ресурс] // Национальное Рейтинговое Агентство (НРА): качественные рейтинговые услуги юридическим лицам. URL: <http://www.ra-national.ru/ru/node/63736> (дата обращения: 19.10.2020).

2. Антонова М. В., Дятлов Д. В. Ипотечный кредит: понятие, виды, классификация // Вестник БУКЭП. 2012. № 2. С. 235–240.

3. Бовсуновская М. П., Саакян С. С. Перспективы поэтапного раскрытия счетов эскроу в жилищном строительстве РФ // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 1–2. С. 35–39.

4. Бондарь А. П., Байрам У. Р. Ипотечное кредитование в РФ: проблемы и пути их решения // Science time. 2015. № 12 (24). С. 82–88.

5. Волков А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. 2020. № 38 (3). С. 324–334.

6. «ДОМ.РФ» — финансовый институт развития в жилищной сфере. URL: <https://дом.рф/> (дата обращения: 10.10.2020).

7. Исследовательский отчет ЦСЭИ ЦСР «Рынок строительства и недвижимости: стимулы отрасли на фоне кризиса – 2020» [Электронный ресурс] // Центр стратегических разработок (ЦСР): официальный сайт. URL: <https://www.csr.ru/ru/publications/gynok-stroitelstva-i-nedvizhimosti-stimuly-otrasli-na-fone-krizisa-2020/> (дата обращения: 19.10.2020).

8. Как режим ограничений сказался на строительной отрасли? [Электронный ресурс] // InfraONE Research. Weekly. № 13 (37). 16–30.06.2020. URL: https://infraone.ru/sites/default/files/analitika/2020/infraone_research_weekly_13_37_30062020.pdf (дата обращения: 19.10.2020).

9. Савчина Ок. В., Шарашидзе А. З. Особенности ипотечного кредитования в РФ в условиях экономической и геополитической нестабильности // Вестник МГПУ. Журнал Московского городского педагогического ун-та. 2017. Серия «Экономика». № 1 (11). С. 79–85.
10. Савчина Ок. В., Шарашидзе А. З., Савчина О. В. Анализ состояния систем ипотечного кредитования России и Германии в условиях глобальной нестабильности // Вестник МГПУ. Журнал Московского городского педагогического ун-та. 2018. Серия «Экономика». № 2 (16). С. 67–80.
11. Трифионов Д. А. К вопросу о видах инструментов ипотечного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. 2017. № 1. С. 106–110.
12. Филимонова В. В. Проблемы ипотечного кредитования в условиях изменения законодательства и введения эскроу-счетов // Молодой ученый. 2020. № 5 (295). С. 64–68.
13. Ховалыг Н. Н. Ипотечное кредитование в современных условиях // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2019. № 1. С. 257–260.
14. Ховалыг Н. Н. Особенности ипотечного кредитования: понятие, классификация, риски // Молодой ученый. 2018. № 32 (218). С. 47–51.

Literatura

1. Analiticheskij obzor NRA «Zhilaya nedvizhimost' v god COVID-19: podderzhka so storony` pervichnogo ry`nka». Avgust 2020 g. [E`lektronny`j resurs] // Nacional`noe Rejtingovoe Agentstvo (NRA): kachestvenny`e rejtingovy`e uslugi yuridicheskim liczam. URL: <http://www.ra-national.ru/ru/node/63736> (data obrashheniya: 19.10.2020).
2. Antonova M. V., Dyatlov D. V. Ipotechny`j kredit: ponyatie, vidy`, klassifikaciya // Vestnik BUKF`P. 2012. № 2. S. 235–240.
3. Bovsunovskaya M. P., Saakyan S. S. Perspektivy` poe`tapnogo raskry`tiya schetov e`skrou v zhilishhnom stroitel`stve RF // Vestnik Altajskoj akademii e`konomiki i prava. 2020. № 1–2. S. 35–39.
4. Bondar` A. P., Bajram U. R. Ipotechnoe kreditovanie v RF: problemy` i puti ix resheniya // Science time. 2015. № 12 (24). S. 82–88.
5. Volkov A. A. Ipotechnoe kreditovanie: sushhnost`, funkcii i klassifikaciya // Vestnik Akademii znaniy. 2020. № 38 (3). S. 324–334.
6. «DOM.RF» — finansovy`j institut razvitiya v zhilishhnoj sfere. URL: <https://dom.rf/> (data obrashheniya: 10.10.2020).
7. Issledovatel`skij otchet CSE`I CSR «Ry`nok stroitel`stva i nedvizhimosti: stimuly` otrasli na fone krizisa – 2020» [E`lektronny`j resurs] // Centr strategicheskix razrabotok (CSR): oficial`ny`j sajt. URL: <https://www.csr.ru/ru/publications/rynok-stroitelstva-i-nedvizhimosti-stimuly-otrasli-na-fone-krizisa-2020/> (data obrashheniya: 19.10.2020).
8. Kak rezhim ogranichenij skazalsya na stroitel`noj otrasli? [E`lektronny`j resurs] // InfraONE Research. Weekly. № 13 (37). 16–30.06.2020. URL: https://infraone.ru/sites/default/files/analitika/2020/infraone_research_weekly_13_37_30062020.pdf (data obrashheniya: 19.10.2020).
9. Savchina Ok. V., Sharashidze A. Z. Osobennosti ipotechnogo kreditovaniya v RF v usloviyax e`konomicheskoy i geopoliticheskoy nestabil`nosti // Vestnik MGPU. Zhurnal Moskovskogo gorodskogo pedagogicheskogo un-ta. 2017. Seriya «E`konomika». № 1 (11). S. 79–85.

10. Savchina Ok. V., Sharashidze A. Z., Savchina O. V. Analiz sostoyaniya sistem ipotechnogo kreditovaniya Rossii i Germanii v usloviyax global'noj nestabil'nosti // Vestnik MGPU. Zhurnal Moskovskogo gorodskogo pedagogicheskogo un-ta. 2018. Seriya «E`konomika». № 2 (16). S. 67–80.
11. Trifonov D. A. K voprosu o vidax instrumentov ipotechnogo kreditovaniya // E`konomika i biznes: teoriya i praktika. 2017. № 1. S. 106–110.
12. Filimonova V. V. Problemy` ipotechnogo kreditovaniya v usloviyax izmeneniya zakonodatel'stva i vvedeniya e`skrou-schetov // Molodoj ucheny`j. 2020. № 5 (295). S. 64–68.
13. Xovaly`g N. N. Ipotechnoe kreditovanie v sovremenny`x usloviyax // Mezhdunarodny`j zhurnal prikladny`x nauk i texnologij Integral. 2019. № 1. S. 257–260.
14. Xovaly`g N. N. Osobennosti ipotechnogo kreditovaniya: ponyatie, klassifikaciya, riski // Molodoj ucheny`j. 2018. № 32 (218). S. 47–51.

**Ok. V. Savchina,
V. A. Rak**

Analysis of the State of the Housing Mortgage Lending in the Russian Federation in Modern Conditions (on the Example of the Central Federal District)

Housing is an expensive durable product, and to bridge the gap between its prices and the household income, there is a special segment of the bank lending market, which is based on the mortgage lending. This article analyzes the regional differentiation of macroeconomic indicators of the Central Federal District (CFD) and the state of the mortgage lending in the regions of the CFD in 2016–2019, as well as the current situation in the housing mortgage lending market in the context of the COVID-19 pandemic. According to the results obtained as a part of the study, during the period under review, there is an insufficient concentration of development projects, showed in the form of the monopolization of construction markets, and the multidirectional dynamics of the housing mortgage lending.

Keywords: mortgage; mortgage lending; residential real estate; regional differentiation; Central Federal District; development projects; construction market; COVID-19; pandemic.