

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Кафедра экономики и финансов

Заведующий кафедрой  
канд.экон.наук  
К.А. Баннова

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ: ОЦЕНКА  
СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнили работу  
(групповой проект)  
студентки 3 курса  
заочной формы обучения

Мухаметзянова Дарья Дмитриевна  
Харитоновна Лилия Альбертовна

Научный руководитель  
канд. экон. наук,  
доцент

Бабурина Наталья Алексеевна

Рецензент  
Начальник отдела  
сделок с недвижимостью  
Регионального центра №17  
Поддержки партнеров и  
ипотечного кредитования  
ПАО Сбербанк

Томина Венера Ахтамовна

Тюмень  
2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ОПИСАНИЕ ВКЛАДА КАЖДОГО ОБУЧАЮЩЕГОСЯ В РАМКАХ ВЫПОЛНЕНИЯ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ В ГРУППЕ.....	9
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ....	11
1.1. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПРИРОДА РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	11
1.2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	18
1.3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ.....	27
ГЛАВА 2. ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	39
2.1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	39
2.2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	50
2.3. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИИ .....	60
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	69

3.1. ВЫЗОВЫ И УГРОЗЫ, ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ РАЗВИТИЮ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ.....	69
3.2. ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ.....	85
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	100
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	104
ПРИЛОЖЕНИЯ 1-17.....	114

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы обусловлена той значимой ролью, которую играет ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) в современной российской рыночной экономике. Как известно, обеспечение граждан комфортным и доступным жильем является одним из приоритетных направлений социально-экономического развития в России. В ситуации перманентного роста цен на жилую недвижимость вкупе со снижающимися реальными доходами населения ипотечное жилищное кредитование становится единственно возможным вариантом решения жилищной проблемы населения. В современных условиях кредитные организации считают выдачу ипотечных жилищных кредитов основным и перспективным направлением своей деятельности, что обусловлено их высокой надежностью по сравнению с другими видами розничного кредитования.

Помимо этого, рынок ипотечного жилищного кредитования тесно взаимосвязан с другими системно значимыми отраслями экономики. Посредством формирования платежеспособного спроса на жилье рынок ИЖК способствует развитию рынка жилищного строительства и рынка недвижимости. Очевидна также его взаимосвязь со страховым рынком (в процессе выдачи кредита) и рынком ценных бумаг (в процессе рефинансирования ранее выданных кредитов). Именно поэтому в современных российских экономических реалиях важной задачей является формирование целостной, эффективно функционирующей системы рынка ИЖК.

Цель данной выпускной квалификационной работы - на основе оценки современного состояния выявить проблемы и определить перспективы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

Для достижения вышеуказанной цели необходимо решить следующие задачи исследования:

– изучить экономическую природу рынка ипотечного жилищного кредитования;

- охарактеризовать особенности функционирования первичного рынка ипотечного жилищного кредитования;
- рассмотреть особенности функционирования вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования;
- проанализировать современное состояние первичного рынка ипотечного жилищного кредитования в России;
- оценить состояние вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования в России;
- выявить факторы, влияющие на ипотечное жилищное кредитование в России в современных экономических условиях;
- выявить вызовы и угрозы, препятствующие развитию рынка ипотечного жилищного кредитования в современных условиях;
- определить перспективные тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

Объектом исследования является рынок ипотечного жилищного кредитования в России. Предметом исследования - совокупность экономических отношений, возникающих в процессе функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования и взаимодействия между его субъектами.

К основным полученным результатам, характеризующим научную новизну данного исследования, можно отнести:

- уточнена классификация видов ипотечных ценных бумаг, а именно: дополнены виды по признаку эмитента ценных бумаг, дополнительно выделен классификационный признак по форме выпуска;
- разработана схема, отражающая взаимосвязь участников рынка ипотечного жилищного кредитования в разрезе его первичного и вторичного сегментов;
- построена регрессионная модель панельных данных, позволяющая определить ключевые факторы, влияющие на изменение объема выдачи ипотечных жилищных кредитов в России;

– произведена систематизация проблем рынка ипотечного жилищного кредитования в России.

Теоретическая значимость исследования заключается в систематизации и обобщении научных подходов к определению сущности рынка ипотечного жилищного кредитования, проблем и перспектив его развития; а также в комплексном изучении как первичного, так и вторичного сегментов рынка, выявлении взаимосвязей между ними.

Практическая значимость исследования обусловлена разработкой прогноза развития рынка ИЖК с учетом сложившихся макроэкономических факторов. Таким образом, результаты исследования могут быть использованы органами государственной и муниципальной власти при составлении стратегий и программ развития рынка ипотечного жилищного кредитования; коммерческими банками при составлении прогнозов и планов по ипотечным программам.

Теоретической основой выпускной квалификационной работы выступили исследования таких ученых как: Литвиновой С.А., Гариповой З.Л., Асаул А.Н., Белоглазовой Г.Н., Поповой И.В., Назарчук Н.П., Косаревой Н.Б., Горемыкина В.А., Солодиловой М.Н. и пр. Нормативно-правовая основа исследования включает законодательные и нормативные акты в области ипотечного жилищного кредитования.

В качестве информационной базы для исследования были использованы аналитические обзоры, периодические издания и статистические данные, представленные на официальных сайтах Банка России, ДОМ.РФ, Федеральной службы государственной статистики.

В выпускной квалификационной работе применялись как общенаучные, так и специальные методы исследования: анализ, синтез, обобщение, сравнение, группировка, экономико-статистический анализ, метод экспертных оценок, метод корреляционно-регрессионного анализа. Статистические данные были визуализированы в табличном и графическом виде.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического

списка и приложений. Во введении обоснована актуальность темы выпускной квалификационной работы, поставлены цели и задачи, определены предмет и объект исследования, отражена научная новизна исследования, а также его теоретическая и практическая значимость.

Первая глава посвящена изучению теоретических основ функционирования рынка ипотечного жилищного кредитования. Вторая глава построена на изучении современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России в разрезе его первичного и вторичного сегментов, а также на определении факторов, влияющих на ипотечное жилищное кредитование в современных экономических условиях. Третья глава описывает основные проблемы и перспективные тенденции развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России. В заключении обобщены результаты исследования и определены основные выводы.

Общий объем магистерской диссертации составляет 113 страниц (без учета приложений), работа содержит 4 таблицы, 20 иллюстраций. Список использованной литературы состоит из 98 источников.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Экономическая природа рынка ипотечного жилищного кредитования подразумевает не только наличие специфических экономических отношений между кредитором и заемщиком по поводу перераспределения ссудного капитала (то есть передачи временно высвободившихся финансовых ресурсов на временное пользование заемщику с целью улучшения последним жилищных условий), но и взаимосвязь с рынком недвижимости, строительным рынком, финансовым рынком. Развитие рынка ИЖК позволяет задействовать в хозяйственном обороте значительные финансовые ресурсы и обеспечивать приток средств на рынок жилья, создание новых рабочих мест, оживление жилищного строительства. С целью защиты интересов всех участников рынка законодателем создана и регулярно модернизируется нормативно-правовая база, включающая в себя как федеральные законы (об ипотеке, об ипотечных ценных бумагах), так и национальные программы и проекты.

В научной литературе принято делить рынок ИЖК на два сегмента: первичный и вторичный. Авторами была разработана схема, отражающая взаимосвязь данных сегментов рынка, выраженная через взаимодействие его участников. Первичный рынок ИЖК подразумевает взаимодействие двух главных участников рынка – кредитора и заемщика, вступающих в соответствующие обязательственные отношения. Весь многоступенчатый процесс выдачи ипотечных кредитов, при этом, предполагает появление и иных участников рынка (страховые компании, риэлторы, органы государственной регистрации, оценщики и т.д.). Несмотря на обеспеченность данных кредитов, ипотечное кредитование подразумевает наличие определенных рисков, главным образом для кредитора, в связи с чем, важным этапом на первичном рынке ИЖК остается проведение корректной оценки платежеспособности заемщика, а также стоимости предмета залога.

Основная цель функционирования вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования - расширение ресурсной базы для выдачи кредитов на первичном сегменте рынка. Среди особенностей данного рынка можно



выделить состав участников, который расширяется по сравнению с первичным рынком включением в него ипотечных агентств, инвесторов, а также иных участников, наличие которых обусловлено спецификой рынка (рейтинговые агентства, депозитарии, регистраторы и пр.). Также вторичному рынку ИЖК присущи специфические инструменты рефинансирования, ключевыми из которых являются ипотечные ценные бумаги. Авторами было предложено уточнить существующую классификацию видов ипотечных ценных бумаг, а именно: дополнить виды ипотечных ценных бумаг по признаку эмитента ценных бумаг, а также дополнительно выделить классификационный признак по форме выпуска.

Проведенный анализ современного состояния рынка ИЖК позволил определить динамику развития рынка за последние 5 лет. Первичный рынок ИЖК показал стабильный рост объемов выдачи кредитов до 2018 года с соответствующей стабильной динамикой снижения процентных ставок, однако в 2019 году объем выдачи не достиг рекордного уровня прошлого года (3 013 млрд.руб.), что частично связывается с ростом стоимости жилья. Также, первичный рынок характеризуется низкой долей объемов выдачи в ВВП, преобладающей долей ИЖК в рублях, ростом уровня просроченной задолженности, и т.д. 2020 год в условиях пандемии показал некоторый спад в середине года, однако, внедрение льготной программы кредитования значительно поддержал рынок, поскольку по сравнению с 3 кварталом 2019 года выдача ипотеки увеличилась на 75% в денежном выражении. Средняя ставка по ипотечным кредитам в 2020 году достигла исторического минимума (в районе 7,6%).

Вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования находится в стадии роста и интенсивного развития: по сравнению с 2015 годом объем рефинансированных ИЖК вырос на 217% по итогам 2019 года. В данном случае большую роль сыграло поступательное ежегодное увеличение объемов выпуска ипотечных ценных бумаг: с 62,2 млрд. руб. в 2015 году до 296,2 млрд. руб. в 2019 году. Вместе с тем, секьюритизацию с последующим выпуском

ипотечных облигаций все еще нельзя назвать востребованным инструментом долгосрочного фондирования для банков, так как доля объема выпущенных ИЦБ в объеме выданных ИЖК варьируется от 5 до 10% в исследуемом периоде. Ключевым фактором, обеспечившим рост показателей рынка, является государственная поддержка в виде выпуска однотраншевых ИЦБ с поручительством ДОМ.РФ.

С целью выявления ключевых социально-экономических факторов, оказывающих влияние на рынок ИЖК, авторами был проведен анализ с использованием корреляционно-регрессионного метода. В результате построения корреляционно-регрессионной модели было выявлено, что на состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в регионе оказывают влияние такие факторы как ввод в действие площади жилых домов, стоимость на первичном рынке недвижимости, средневзвешенные процентные ставки и уровень безработицы.

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования сдерживается наличием проблем, присущих как первичному, так и вторичному его сегментам. Для первичного рынка была произведена группировка проблем по причине возникновения на внутренние и внешние. Внутренние проблемы касаются взаимоотношений между заемщиком и банком, тогда как к внешним можно отнести общеэкономические, банковские и проблемы, связанные с нормативно-правовым регулированием. Для вторичного рынка ключевые проблемы были сгруппированы на общерыночные (дефицит небанковских инвесторов, низкая ликвидность инструментов) и на проблемы, обусловленные поведением рыночного покрытия.

Обобщая проведенные исследования, авторами была осуществлена систематизация проблем рынка ипотечного жилищного кредитования в России. В частности, были выделены как общие проблемы, характерные и для первичного, и для вторичного сегментов рынка, так и специфические для каждого из них. Нельзя не отметить появление в 2020 году нового внешнего фактора риска для рынка в виде пандемии коронавирусной инфекции

COVID - 19. Данный фактор способствовал усилению турбулентности российской экономики, росту безработицы и банкротств предприятий, снижению реальных доходов населения, что может оказать негативное влияние и показатели ипотечного рынка.

Перспективы развития рынка ипотечного жилищного кредитования, в целом, имеют положительную направленность несмотря на наличие внешних угроз и шоков. С целью недопущения спада рынка государством осуществляется целый комплекс мер поддержки как первичного, так и вторичного сегментов рынка. Помимо модернизации законодательной базы, внедрение льготных программ господдержки, к общим тенденциям рынка можно также отнести сокращение его участников вследствие санации Банком России кредитных организаций, а также техническую модернизацию и цифровизацию процессов.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Adelino, Manuel and Schoar, Antoinette and Severino, Felipe, The Role of Housing and Mortgage Markets in the Financial Crisis // Annual Review of Financial Economics. 2018. № 10. С. 25-41.
2. Frame W. S. AGENCY CONFLICTS IN RESIDENTIAL MORTGAGE SECURITIZATION: WHAT DOES THE EMPIRICAL LITERATURE TELL US? // Journal of Financial Research. 2018. № 41(2).С. 237–251.
3. Green R. Mortgages & Mortgage Backed Securities / Richard Green. NEW YORK: Academic Press, 2014. 256 с.
4. Kelly R., O’Toole C. Mortgage default, lending conditions and macroprudential policy: Loan-level evidence from UK buy-to-lets // Journal of Financial Stability, Elsevier. 2018. № 36(C). С. 322-335.
5. Алексей П.В. Жилищное право/ под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексия, В.Н. Ткачева. Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 348 с.
6. Аналитический обзор рейтингового агентства НКР. URL: <https://ratings.ru/> (дата обращения: 10.10.2020).
7. Аралбаева М.И. Функции участников рынка ипотечного жилищного кредитования // Электронный журнал «Наука и практика регионов». 2017. № 1(6). С. 36 - 41. URL: [https://www.elibrary.ru/download/elibrary\\_28826151\\_53711526.pdf](https://www.elibrary.ru/download/elibrary_28826151_53711526.pdf) (дата обращения 12.10.2020 г.).
8. Аралбаева М.И., Барсуков М.В. Анализ влияния факторов на объем ипотечного жилищного кредитования // Инновационное развитие. 2018. №7 (24). С. 40-43.
9. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. Санкт-Петербург: Питер, 2013. 416 с.
10. Ачкасов Ю.К. Основные итоги развития российского рынка ипотечных ценных бумаг в последние годы / Ю.К. Ачкасов, М.А. Гольдберг, А.А. Цыганов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. №8 (227). С. 30-41.

11. Бабурина Н.А., Мухаметзянова Д.Д. Современное состояние вторичного рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Модернизация российского общества и образования: новые экономические ориентиры, стратегии управления, вопросы правоприменения и подготовки кадров. Материалы XXI национальной научной конференции (с международным участием). 2020. С. 68-71.
12. Бабурина Н.А., Погодаева Т.В., Друзь Е.П., Шереметьева М.В. Роль банковского сектора в социально-экономическом развитии стран // Финансы и кредит. 2016. № 10. С. 2 – 13.
13. Банковское дело: учебное пособие / О.В. Мотовилов. Москва: Берлин: Директ – Медиа, 2015. 358 с.
14. Белозеров С.А., Лупырь А.А. Классификация как инструмент оценки ипотечных ценных бумаг// Финансы и кредит. 2011. №44 (476). С. 16-27.
15. Будагов А.С., Колесников А.М., Исаков Т.Г. Способы управления рисками ипотечного кредитования в современных условиях // Актуальные проблемы экономики и управления. 2019. № 2 (22). С. 31-39.
16. Ганьшина С.И. Организации, формирующие рынок ипотечного жилищного кредитования // Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. №4-1. С. 51-56
17. Гарипова З. Л. Роль ипотечного жилищного кредитования в обеспечении экономического роста // Финансы и кредит. 2014. №32 (608). С. 56-60.
18. Горохова А.В. Ретроспективный анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования России 2001-2018 гг. // Финансовая экономика. 2019. № 2. С. 10-18.
19. Горский М.А., Козлова М.С., Пугачева Д.И. Риски ипотечного кредитования: классификация, методы оценки // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2018. № 8. С. 25-39.
20. Гражданский кодекс РФ: от 30 ноября 1994г.: по состоянию на 31.07.2020. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения 02.10.2020).

21. Гриценко М.А., Дроздова А.В. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса // Экономика и бизнес. 2020. № 5. С. 25-30.
22. Данкевич Е.Л. Особенности функционирования вторичного ипотечного рынка США // Вестник Российского Университета Дружбы Народов. Серия: экономика. 2013. №4. С. 54-62.
23. Демченко Л.В. К вопросу об ипотечном кредитовании и его развитии в России // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2020. №3 (32). С. 135-138.
24. Деньги. Кредит. Банки: учебник / под ред. Г. Н. Белоглазовой. Москва: Высшее образование, 2016. 468 с.
25. Долгосрочное ипотечное жилищное кредитование: практическое пособие / Е.Т. Жуков. Москва: Лаборатория книги, 2019. 98 с.
26. Долматович И.А., Кешенкова Н.В. Ипотечное жилищное кредитования в России: проблемы и решения // Деньги и кредит. 2017. №3. С. 33-37.
27. Дорوفеев Н.П. Ипотечное кредитование / Н.П. Дорوفеев. Москва: Лаборатория книги, 2009. 97 с.
28. Ермилова М.И. Банковская ипотека как источник финансирования российского жилищного рынка // Деньги и кредит. 2017. № 4. С. 40-43.
29. Жукова О.В. Институциональное развитие жилищной ипотеки с учетом международных интеграционных процессов // Вопросы региональной экономики. 2015. №2 (23). С. 49-56.
30. Зиновьева Е.Г., Усманова, Е.Г. Анализ эффективности функционирования вторичного рынка системы ипотечного кредитования в условиях Российской Федерации // Экономика и политика. 2017. № 2(10). С. 21-27.
31. Ипотечное кредитование: учебник / В.А. Горемыкин. Москва: МГИУ, 2014. 368 с.
32. Ипотечное кредитование: учебное пособие / С.А. Литвинова. Москва. Берлин: Директ-Медиа, 2015. 182 с.

33. Ипотечно-инвестиционный анализ: учебное пособие / С.А. Баронин, В.В. Бочкарев, В.С. Казейкин, К.Ю. Кулаков, И.В. Попова; под общ. ред. С.А. Баронина. Москва: ИНФРА-М, 2019. 176 с.

34. Исаева П.Г., Эмирбекова С.Н. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2019. № 3. С 407 – 409.

35. Исмагилов И.И., Кадочникова Е.И. Специальные модели эконометрики в среде Gretl: учебное пособие / И.И. Исмагилов, Е.И. Кадочникова. Казань: Казанский университет, 2018. 91с.

36. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018. № 2. С. 133 – 147.

37. Караваева Ю.С., Бондарькова О.А. К проблеме привлечения кредитных ресурсов для долгосрочного ипотечно-жилищного кредитования на региональном уровне // Бюллетень науки и практики. 2016. №10 (11). С. 229-236.

38. Картвелишвили В.М., Николаева А.В. Рынок секьюритизации ипотечного кредитования // Вестник Российского Экономического университета имени Г.В. Плеханова. 2016. №2 (86). С. 122-129.

39. Картвелишвили В.М., Николаева А.В. Системно-динамическая модель досрочного погашения ипотечных кредитов: риски и доходность // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. 2016. №6(90). С. 74-85.

40. Карякина И.Е., Тянь Е.М. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования и тенденции его развития // Экономика и бизнес. 2020. № 4 (1). С. 146-152.

41. Кокин А.С., Осолов И.М., Трофимова Д.С., Ситников Р.Р. Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. № 8. С. 127-142.

42. Кольчихина В.Н. Анализ современной практики рефинансирования ипотечных кредитов в Российской Федерации // Вестник Брянского Государственного Университета. 2015. №3. С. 300-302.

43. Копейкин А.Б. Ипотечные ценные бумаги / А.Б. Копейкин, Н.Н. Рогожина, Ю.Е. Туктаров. Москва: Фонд "Институт экономики города", 2008. 124 с.

44. Копьёв К.Е., Гаврилов А.А. Моделирование векторов развития системы ипотечного жилищного кредитования в России // Экономика: теория и практика. 2019. №2 (54). С. 66-70.

45. Корень А.В., Доброва В.С. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России // АНИ: Экономика и управление. 2017. № 1. С. 76-78.

46. Крымова И.П., Карпова Е.М. Современное состояние рынка ипотечного кредитования в России // Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации. 2019. С. 128-132.

47. Кузьмина О.Ю., Коновалова, М.Е., Мишин А.Ю. Экономические интересы коммерческого банка в процессе секьюритизации ипотечных активов // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2020. №8 (190). С. 90 - 97.

48. Кулакова Н.Н. Семенов М.Г. Состояние и проблемы рынка ипотечного кредитования // Вектор науки ТГУ. Серия: Экономика и управление. 2017. № 3 (30).

49. Литвинова С.А. Институциональная среда рынка ипотечного кредитования // Наука и мир. 2013. №4. С. 121-125.

50. Логинов М.П. Теория и методология ипотечного кредитования / М.П. Логинов, В.А. Татьянников. Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2015. 226 с.

51. Магомедов Р.М. Секьюритизация активов как инновационная техника финансирования // Аудит и финансовый анализ. 2009. №5. URL:<https://auditfin.com/fin/2009/5/Magamelov/Magamelov%20.pdf> (дата обращения 10.10.2020).

52. Мезитова Р.Р. Тенденции развития рынка жилой недвижимости в современных российских экономических условиях // Инновации и инвестиции. 2020. №4. С.269 - 271.



53. Метревели Е.Г. Совершенствование программ ипотечного кредитования // Экономика и право. 2020. № 6. С. 68-75.

54. Метревели Е.Г., Наточеева Н.Н. Рынок ипотечного кредитования России, последствия коронавируса COVID-19 // Экономика и право. 2020. № 8. С. 51-55.

55. Москвин В.В., Корзун М.Г. Государственные меры по повышению эффективности ипотечного жилищного кредитования как механизм формирования рынка недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. №3. С. 1 - 5.

56. Назарчук Н.П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации: монография / Н. П. Назарчук. Тамбов: ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. 152 с.

57. Назарчук Н.П., Коростелева О.А. Оценка тенденций развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2019. № 10. С. 250-252.

58. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02 декабря 1990 года № 395-ФЗ. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5842/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/) (дата обращения 02.10.2020).

59. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: Указ Президента РФ от 07 мая 2018 года №204. URL: <https://base.garant.ru/71937200/> (дата обращения 02.09.2020).

60. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37570/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37570/), (дата обращения 02.10.2020).

61. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 20.09.2020).

62. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44997/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/) (дата обращения: 20.09.2020).

63. Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году: Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 г. URL: <http://static.government.ru/media/files/GEvoTKxqACpwNVXpAIV6VrueBHCpywRz.pdf> (дата обращения 01.10.2020).

64. Основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов. URL: [https://www.minfin.ru/common/upload/library/2019/10/main/ONBNiTTP\\_2020-2022.pdf](https://www.minfin.ru/common/upload/library/2019/10/main/ONBNiTTP_2020-2022.pdf) (дата обращения: 12.10.2020).

65. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2021 год и период 2022 и 2023 годов. URL: [https://cbr.ru/Content/Document/File/87358/on\\_2021\(2022-2023\).pdf](https://cbr.ru/Content/Document/File/87358/on_2021(2022-2023).pdf) (дата обращения 01.10.2020).

66. Официальный сайт Банка России. Статистика. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/> (дата обращения 01.10.2020).

67. Официальный сайт ДОМ.РФ. URL: <http://www.rosipoteka.ru/> (дата обращения 25.09.2020).

68. Официальный сайт Московской Биржи. URL: <https://www.moex.com> (дата обращения 26.09.2020).

69. Официальный сайт Рейтингового агентства «Эксперт-РА». URL: <https://www.raexpert.ru/> (дата обращения 21.09.2020).

70. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики: URL [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (дата обращения: 12.10.2020).

71. Оценка недвижимости / Тепман Л.Н., Швандар В.А., 2-е изд. Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 463 с.

72. Очирова З.Э. Система ипотечного кредитования и форма государственной поддержки в России // Актуальные вопросы экономики и управления. 2018. № 2. С. 102-106.

73. Паспорт Национального проекта «Жилье и городская среда» (Утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по

стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24 декабря 2018 г. № 16)) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_319307/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_319307/) (дата обращения: 03.10.2020).

74. Паспорт федерального проекта "Ипотека" (утв. протоколом заседания проектного комитета по национальному проекту "Жилье и городская среда" от 21.12.2018 N 3) URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_319307/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_319307/) (дата обращения: 03.10.2020).

75. Попова И. В. Финансы, денежное обращение и ипотека: Учебное пособие / Попова И.В. Москва: НИЦ ИНФРА-М, 2019. 304 с.

76. Поташова И.Ю., Гирийчук Д.В. Особенности и механизмы взаимодействия системы ипотечного жилищного кредитования с процессами инвестиционно-строительной деятельности // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2019. №1. С. 151-158.

77. Потомова С.А. Мультиоригинаторные сделки секьюритизации: проблемы и перспективы применения // Вопросы управления. 2018. №6 (36). С. 98-105.

78. Прогноз развития ипотечного рынка от рейтингового агентства "Эксперт РА"(Итоги 2019-го и прогноз на 2020 год на рынке ипотеки: угроза заражения) URL: [https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_2019](https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2019) (дата обращения 01.10.2020).

79. Прогноз рейтингового агентства АКРА (Как избежать ипотечного кризиса в России). URL: [https://www.acra-ratings.ru/storage/content/attachments/6824/20190718\\_Russian\\_mortgage-backed\\_securities\\_market.pdf](https://www.acra-ratings.ru/storage/content/attachments/6824/20190718_Russian_mortgage-backed_securities_market.pdf) (дата обращения: 10.10.2020).

80. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов (разработан Министерством экономического развития РФ) URL: <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf> (дата обращения 03.10.2020).

81. Прогноз центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (О необходимости развития рынка ипотечных облигаций для

реализации национального проекта «Жилье и городская среда»). URL: [http://www.forecast.ru/\\_ARCHIVE/Analytics/AIGK/ICB.pdf](http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/AIGK/ICB.pdf) (дата обращения: 10.10.2020).

82. Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.Б. Косарева, А.Б.Копейкин, Н.Н. Рогожина. Москва: Дело, 2010. 256 с.

83. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е. А. Савельева. Москва : Вузовский учебник, ИНФРА-М, 2018. 336 с.

84. Селиванова А.Э. Механизм секьюритизации в системе рефинансирования ипотечного кредитования // Экономика, финансы и менеджмент: тенденции и перспективы развития. Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2017. № 4. С. 70 - 75.

85. Солодилова М.Н. Ипотечное жилищное кредитование: экономическая сущность, особенности организации финансирования // Экономика, социология, право. 2014. С. 112-119.

86. Столбовская Н.Н. Современные тенденции ипотечного жилищного кредитования и их оценка при помощи метода регрессионного анализа // Финансовые исследования. 2020. №1 (66). С. 20 - 32.

87. Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов. URL: [https://www.economy.gov.ru/material/file/d0b8992f5e0a0c455ee543304da85eb0/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F\\_2020.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/d0b8992f5e0a0c455ee543304da85eb0/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F_2020.pdf) (дата обращения 02.10.2020).

88. Тимофеев А.Г., Лебединская О.Г. Рынок ипотечного кредитования в условиях пандемии // Транспортное дело в России. 2020. №2. С. 86 - 89.

89. Травкина Е.В. Современные тенденции и перспективы развития российского рынка ипотечного кредитования // Теория и практика общественного развития. 2020. №5 (147). С. 63 - 66.

90. Уляшева М.А., Мазаева М.В. Рынок ипотеки: аренда или кредит? // Вестник Тюменского Государственного Университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2015. №2. С.170-175.

91. Учаева Е.А. Управление кредитными рисками в коммерческом банке // Вестник СамГУ. 2014. № 8 (119). С. 106 – 109.

92. Финансы строительства: Учебное пособие / Т.Н. Обущенко. Москва: Форум, 2010. 560 с.

93. Чеканова Т.Е. Риски российской банковской системы в условиях мирового кризиса и методы их нейтрализации // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2020. №3 (32). С. 398-402.

94. Чижик В. П. Рынок ценных бумаг: Учебное пособие / Чижик В.П. Москва: Форум, НИЦИНФРА-М, 2016.448 с.

95. Чуканов А. И. Исследование неравномерности развития ипотечного жилищного кредитования в регионах России // Экономика, организация и управление. 2017. № 3 (21). С. 72 – 81.

96. Шаутин С.В. Методы снижения стоимости рефинансирования ипотечного портфеля в рамках ипотечной секьюритизации (на примере российских оригинаторов) // Финансы и кредит. 2017. №47 (767). С. 2858-2870.

97. Шаутин С.В. Риск-факторы российских ипотечных ценных бумаг // Финансы и кредит. 2017. №26 (746). С. 1533-1544.

98. Экономический словарь. URL: <http://enc-dic.com/economic/Indikator-5379.html> (дата обращения 02.10.2020).