

Сельская ипотека: первые итоги, проблемы и способы повышения финансовой доступности для сельских жителей

Т. А. Мирошниченко¹✉

¹Федеральный Ростовский аграрный научный центр, Рассвет, Россия

✉E-mail: Mirtatjana@mail.ru

Аннотация. Цель – анализ результатов и проблем реализации программы «Сельская ипотека», а также научное обоснование необходимости ее совершенствования в целях повышения финансовой доступности ипотечных кредитов для сельских жителей и улучшения жилищных условий на селе. **Методы.** Теоретико-методологическую базу исследования составили научные труды отечественных и зарубежных ученых по вопросам льготного ипотечного кредитования, финансовой инклюзии и развития сельских территорий. Исследование проводилось с применением общенаучных методов анализа и синтеза, индукции и дедукции, статистико-экономического метода. **Результаты.** Проведен анализ реализации льготного ипотечного кредитования по программе «Сельская ипотека», показавший высокую востребованность данной программы среди населения. Выявлена высокая концентрация (более 75 %) выданных льготных ипотечных кредитов в трех федеральных округах – Центральном, Приволжском и Сибирском. Установлено, что уровень одобренных заявок граждан по льготным кредитам невысок, а основными причинами отказа в предоставлении кредита стали проблемы с приобретаемым имуществом, негативная кредитная история или низкая кредитоспособность заемщиков, обусловленная бедностью сельских домохозяйств. По данным за 2020 г. в каждом третьем регионе России горожан, получивших льготную сельскую ипотеку, больше, чем сельских жителей, что подтверждает ее низкую доступность для селян. **Научная новизна.** По результатам научного исследования на основе выявленных проблем были аргументированно обоснованы направления совершенствования программы «Сельская ипотека» с учетом ключевых факторов повышения финансовой доступности ипотечных кредитов для приоритетных категорий сельского населения, молодых и многодетных семей, а также уровня регионального развития сельских территорий.

Ключевые слова: сельская ипотека, льготная ипотека, финансовая доступность, финансовая инклюзия, сельские территории, жилищные условия, государственная программа, льготная программа, сельские жители.

Для цитирования: Мирошниченко Т. А. Сельская ипотека: первые итоги, проблемы и способы повышения финансовой доступности для сельских жителей // Аграрный вестник Урала. 2022. № 02 (217). С. 90–100. DOI: 10.32417/1997-4868-2022-217-02-90-100.

Дата поступления статьи: 10.01.2022, **дата рецензирования:** 14.01.2022, **дата принятия:** 17.01.2022.

Постановка проблемы (Introduction)

Накопленные за многие годы системные и текущие социально-экономические проблемы российского села привели к территориальному «опустыниванию» и деградации сельской экономики в ряде регионов России. На протяжении нескольких десятилетий происходит сокращение сельского населения как по причине естественной убыли, так и в результате миграции сельских жителей в города. По данным Росстата, за период 1990–2021 гг. численность сельских жителей в Российской Федерации уменьшилась на 2 млн чел., или на 5,2 %. Происходит сокращение населения трудоспособного возраста на селе.

«Опустынивание» сельских территорий создает геополитические риски и представляет собой стратегическую угрозу для агробизнеса и государства [1, с. 1932].

Исследования показывают, что основными причинами оттока сельского населения являются отсутствие работы, недостаток благоустроенного жилья и социальной инфраструктуры на селе, низкий уровень доходов по сравнению с городом [2–4].

В связи с этим создание благоприятных условий для проживания на селе является одной из приоритетных задач социально-экономической политики государства.

Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий» (ГП КРСТ), направлена на приближение уровня жизни сельского населения к городскому, поддержку занятости, развитие инфраструктуры села. Основные ее цели – сохранение доли сельского населения в общей численности населения России на уровне не менее 25,2 %, достижение соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств до 72,8 %, повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах до 48 % [5].

Итоги комплексного наблюдения условий жизни населения, проведенного Росстатом в 2018 г., говорят о том, что в улучшении жилищных условий нуждаются 33,2 % сельских домохозяйств, что на 4,9 % выше, чем в городах [6, с. 39].

Для повышения финансовой доступности жилья и привлечения населения в сельскую местность Правительством РФ начиная с 2020 г. введен новый финансовый инструмент – программа ипотечного кредитования «Сельская ипотека», предусматривающая предоставление населению, проживающему и работающему, а также изъявившему желание проживать и (или) работать на сельских территориях, ипотечных кредитов (займов) по льготной ставке

от 0,1 до 3 % годовых для приобретения или строительства жилья на сельских территориях [7]. ГП КРСТ было запланировано улучшение жилищных условий 286,2 тыс. семей за счет предоставления льготной сельской ипотеки.

Льготные условия ипотечного кредитования позволяют не только существенно улучшить жилищные условия сельского населения, но и в некоторой степени остановить массовую миграцию людей из сел в города, из дальневосточных регионов в центр и южные субъекты РФ [8, с. 66]. Кроме того, исследования отечественных и зарубежных ученых свидетельствуют о том, что ответственная государственная политика в области финансовой инклюзии домохозяйств с низким уровнем доходов, включая повышение доступности кредитных продуктов для них, положительно влияет на долгосрочный экономический рост и рост доходов населения [9–11].

Цель исследования – анализ результатов и выявление проблем реализации программы «Сельская ипотека», а также научное обоснование необходимости ее совершенствования в целях повышения финансовой доступности ипотечных кредитов для сельских жителей и улучшения жилищных условий на селе.

Таблица 1
Количество выданных кредитов по программе «Сельская ипотека» в 2020 г.

Наименование федерального округа	Количество выданных кредитов		Численность сельского населения на 1 января 2020 г., тыс. чел.	Выдано кредитов на 1 тыс. сельских жителей, ед.
	Ед.	Удельный вес, %		
Приволжский	15 047	33,42	8 102	1,86
Сибирский	9 574	21,26	4 389	2,18
Центральный	9 340	20,74	6 943	1,35
Южный	3 442	7,64	6 121	0,56
Уральский	2 800	6,22	2 263	1,24
Северо-Западный	1 844	4,10	2 102	0,88
Дальневосточный	1 769	3,93	2 204	0,8
Северо-Кавказский	1 208	2,68	4 940	0,24
Итого:	45 024	100	37 064	1,21

Источник: рассчитано автором по данным [13].

Table 1
The number of loans issued under the Rural Mortgage Program in 2020

Name of the federal district	The number of loans issued		The number of rural population on January 1, 2020, thousand people	Issued loans per 1 thousand rural residents, units
	Units	Specific gravity, %		
Volga	15 047	33.42	8 102	1.86
Siberian	9 574	21.26	4 389	2.18
Central	9 340	20.74	6 943	1.35
Southern	3 442	7.64	6 121	0.56
Ural	2 800	6.22	2 263	1.24
Northwest	1 844	4.10	2 102	0.88
Far Eastern	1 769	3.93	2 204	0.8
North Caucasian	1 208	2.68	4 940	0.24
Total:	45 024	100	37 064	1.21

Source: calculated by the author according to [13].

Методология и методы исследования (Methods)

Теоретико-методологическую базу исследования составили научные труды отечественных и зарубежных ученых по вопросам льготного ипотечного кредитования, финансовой инклюзии и развития сельских территорий. Эмпирическую основу научного исследования составили официальные данные Министерства сельского хозяйства РФ, Счетной палаты РФ, собственные статистические данные АО «Россельхозбанк».

Методический аппарат исследования основан на общенаучных методах анализа и синтеза, индукции и дедукции, статистико-экономическом методе.

Результаты (Results)

Первые итоги реализации программы «Сельская ипотека» показали ее высокую востребованность. За 2020 г. выдано льготных ипотечных кредитов в рамках данной программы на сумму 73,8 млрд руб., что позволило гражданам фактически приобрести либо начать строительство более 2 млн кв. м жилья [12]. Целевой показатель ГП КРСТ по количеству выданных льготных ипотечных кредитов только за первый год был реализован на 15,7 % (таблица 1).

Необходимо отметить высокую концентрацию выданных льготных ипотечных кредитов по про-

грамме «Сельская ипотека» в трех федеральных округах (Центральном, Приволжском и Сибирском), на которые приходится более 75 % всех кредитов, эти же округа имели и самые высокие значения по количеству выданных кредитов в расчете на 1 тыс. сельских жителей.

На 2021 г. было запланировано выдать 40,4 тыс. ед. льготных ипотечных кредитов для строительства или приобретения жилых помещений (жилых домов) на сельских территориях. По данным Минсельхоза России, по состоянию на 1 ноября 2021 г. уполномоченные банки выдали 50,1 тыс. кредитов на 95,6 млрд руб., что уже превышает как целевые показатели, так и фактические значения 2020 г. [14].

Несмотря на повышенный спрос кредитов по программе «Сельская ипотека», можно отметить невысокий уровень удовлетворения заявок граждан в банковских учреждениях. Так, за 2020 г. в три основных уполномоченных банка, выдавших 98 % кредитов, от граждан поступило 240 тыс. заявок на получение кредита, из которых 44 % получили отказ. Уровень одобренных заявок граждан составил 51 % (таблица 2).

Таблица 2
Результаты рассмотрения заявок граждан по программе «Сельская ипотека» (по 3 основным банкам) в 2020 г.

Наименование банка	Количество заявок					Доля отклоненных заявок, %
	Поступивших от граждан, ед.	Из них				
		Одобренных, ед.	Отклоненных, ед.	Дедублированных, ед.	На рассмотрении, ед.	
АО «Россельхозбанк»	191 500	95 135	90 492	0	5 873	47,25
удельный вес, %	79,95	77,57	86,34	0	87,53	–
ПАО Сбербанк	42 134	24 926	11 050	5 380	778	26,23
удельный вес, %	17,59	20,33	10,54	100,0	11,59	–
ПАО КБ «Центр-инвест»	5 904	2 578	3 267	0	59	55,34
удельный вес, %	2,46	2,10	3,12	0	0,88	–
Итого	239 538	122 639	104 809	5 380	6 710	43,75

Источник: рассчитано автором по данным [13].

Table 2
Results of consideration of applications of citizens under the Rural Mortgage Program (3 main banks) in 2020

Name of the bank	Number of applications					Share of rejected applications, %
	Received from citizens, units	Of them				
		Approved, units	Rejected, units	Deadub-lished, units	Under considera-tion, units	
Russian Agricultural Bank	191 500	95 135	90 492	0	5 873	47.25
specific gravity, %	79.95	77.57	86.34	0	87.53	–
Sberbank	42 134	24 926	11 050	5 380	778	26.23
specific gravity, %	17.59	20.33	10.54	100.0	11.59	–
Commercial bank "Center-invest"	5 904	2 578	3 267	0	59	55.34
specific gravity, %	2.46	2.10	3.12	0	0.88	–
Total	239 538	122 639	104 809	5 380	6 710	43.75

Source: calculated by the author according to [13].

Причины отклонения заявок граждан по программе «Сельская ипотека» в 2020 г.

Наименование банка	Несоответствие условиям программы	По результатам проверки банка	Технические ошибки в предоставлении документов	Отказы клиента до принятия решения банка	Итого отказов по банку, ед.
АО «Россельхозбанк»	0	28 297	3 350	58 845	90 492
ПАО Сбербанк	3 540	6 722	0	788	11 050
ПАО КБ «Центр-инвест»	30	3 237	0	0	3 267
Итого отказов, ед.:	3 570	38 256	3 350	59 633	104 809

Источник: рассчитано автором по данным [13].

Table 3

Causes of deviations of citizens' applications under the Rural Mortgage Program in 2020

Name of the bank	No compliance with the terms of the program	According to the results of the bank check	Technical errors in the provision of documents	Customer failures before making a bank decision	Total bank failures, units
Russian Agricultural Bank	0	28 297	3 350	58 845	90 492
Sberbank	3 540	6 722	0	788	11 050
Commercial bank "Center-invest"	30	3 237	0	0	3 267
Total failures, units	3 570	38 256	3 350	59 633	104 809

Source: calculated by the author according to [13].

Основным уполномоченным банком по программе «Сельская ипотека» выступал Россельхозбанк, на который приходилось 80 % заявок граждан, из них 47 % было отклонено. Основными причинами отказа банков в предоставлении кредита были результаты проверки, по итогам которых установлены проблемы с объектами залога (приобретаемое имущество), негативная кредитная история заемщиков, высокая долговая нагрузка на заемщика и, соответственно, его низкая кредитоспособность (таблица 3). Кроме того, более половины заявок самостоятельно отозвано гражданами до принятия решения банком, в основном это клиенты Россельхозбанка.

Отчасти отказ населения от льготного кредита обусловлен недоверием к государству. Несмотря на то что п. 7 Постановления Правительства РФ от 30 ноября 2019 г. № 1567 установлено, что период субсидирования процентной ставки по кредиту действует по день окончания срока действия кредитного договора (договора займа) включительно, население видит серьезную опасность в том, что субсидии будут выделять только до 2025 г., пока действует госпрограмма Минсельхоза России. В последующем, по условиям договора, если государство решит не субсидировать процентную ставку по кредиту, то придется выплачивать базовый процент, который складывается из льготной ставки и ключевой ставки Центрального Банка РФ, действующей на дату заключения кредитного договора, что приведет к существенному росту долговой нагрузки на граждан.

Другой довольно частой причиной отказов является низкая ликвидность индивидуальных жилых строений в сельской местности, выступающих в качестве залогового имущества, что несет высокий риск для банков.

Низкие доходы сельских жителей по сравнению с доходами городского населения не позволяют им привлекать заемные средства для улучшения своих жилищных условий. По выводам аудиторов Счетной палаты, льготная сельская ипотека пока себя не оправдала, так как оказалась недоступной для сельских жителей как минимум 14 регионов по причине их низкой платежеспособности и высокой долговой нагрузки [15].

Это подтверждают данные уполномоченных банков, согласно которым около половины заемщиков по программе «Сельская ипотека» – городские жители, не проживающие постоянно в сельской местности. Многие из них приобретали недвижимость в качестве дач или домов для загородного отдыха, что стало особенно актуально в период пандемии. Перевод работающих граждан на дистанционный режим работы, введенные ограничения на свободное перемещение населения, необходимость выполнения условий социального дистанцирования способствовали росту спроса на загородную недвижимость среди горожан.

В результате в 2020 г. в каждом третьем регионе доля городского населения, приобретающего жилье за городом, превышает долю жителей сельских территорий, оформляющих кредит по данной льготной

программе [16]. Доля заемщиков льготной сельской ипотеки из числа работников АПК и социальной сферы села за 9 месяцев 2020 г. была еще меньше – 4,4 и 12 % соответственно [15].

На основе статистических данных Россельхозбанка был составлен рейтинг 10 регионов России с наибольшей долей городских жителей – заемщиков по программе сельская ипотека (рис. 1).

Лидером рейтинга является Калининградская область, где на долю горожан пришелся 91 % выданных льготных кредитов. Высокая доля Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, на которые не распространяется программа сельской ипотеки, объясняется тем, что жители этих городов приобретают недвижимость в близлежащих регионах [17]. Кроме того, по условиям программы жилье может быть приобретено в небольших городах с численностью постоянно проживающего населения до 30 тыс. человек. В результате в отдельных регионах России сложилась ситуация, при которой значительная часть льготных кредитов используется горожанами для покупки жилья в многоквартирных домах.

Внесенные в 2021 г. изменения в условия кредитования заемщиков, касающиеся введения ограничения на этажность дома, в котором покупается квартира (не более 5 этажей), должны ограничить круг заемщиков, которые намерены были приобрести квартиры в высотных домах. Введено также обязательное условие регистрации заемщика после покупки загородного дома в течение 180 дней после совершения сделки. Данная мера предназначена для того, чтобы остановить горожан, которые не планируют жить в сельской местности на постоянной основе, от покупки недвижимости за счет льготной сельской ипотеки. Эффективность новых ограничений для сельских жителей можно будет оценить позднее.

Необходимо отметить, что в результате повышения доступности ипотечных кредитов и спроса на них в 2020 г. в стране произошло существенное увеличение цен на жилье – на 10–15 % в разных регионах [18]. При этом реальные располагаемые денежные доходы населения сократились на 3,5 %. Поэтому существенной проблемой является недоступность ипотеки для семей с низким уровнем доходов [19, с. 70].

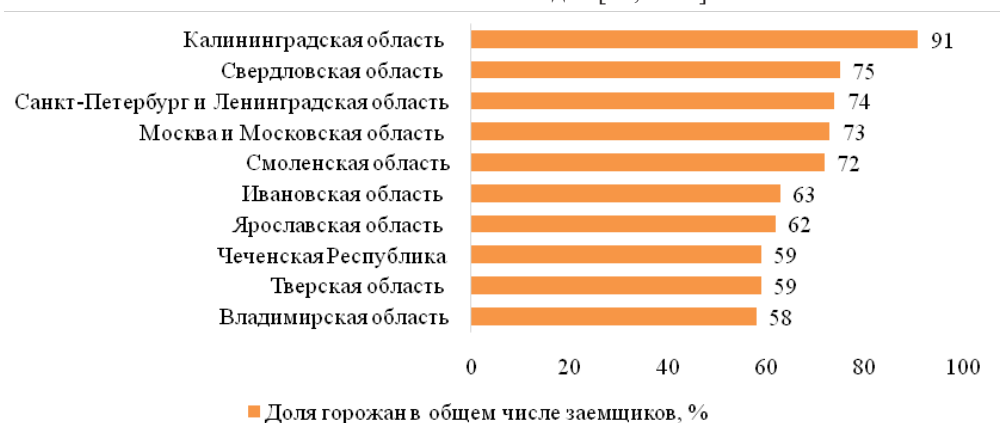


Рис. 1. Рейтинг 10 субъектов РФ с наибольшей долей городских заемщиков по программе «Сельская ипотека». Источник: составлено автором на основании данных [17]

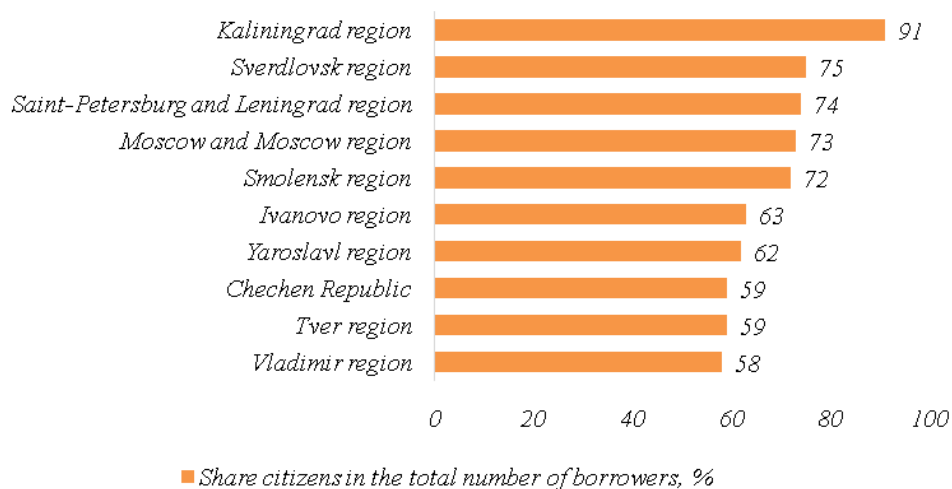


Fig. 1. Rating of 10 subjects of the Russian Federation with the largest share of city borrowers under the Rural Mortgage Program. Source: compiled by the author on the basis of data [17]

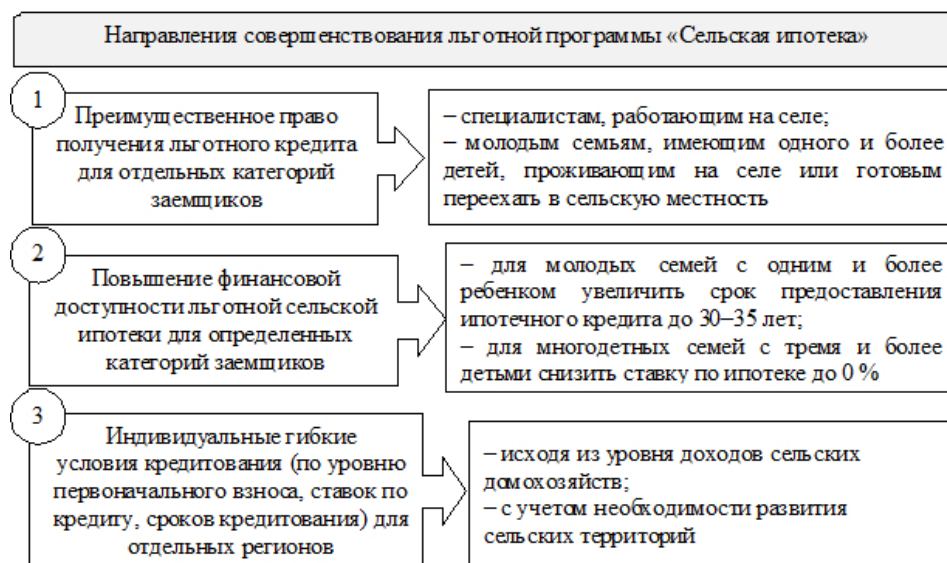


Рис. 2. Направления совершенствования льготной программы «Сельская ипотека».
Источник: разработано автором

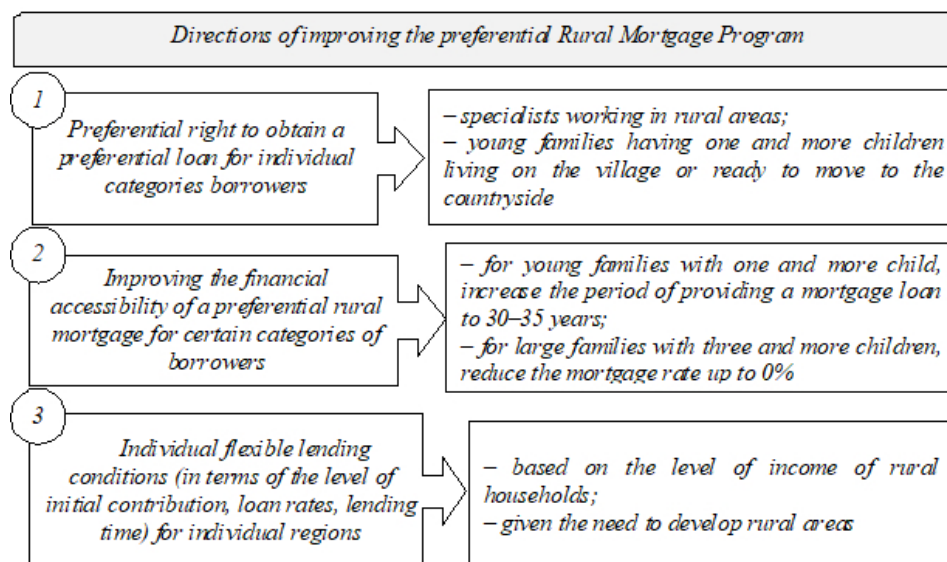


Fig. 2. Directions of improving the preferential Rural Mortgage Program.
Source: developed by the author

Выявленные недостатки механизма льготного кредитования по программе «Сельская ипотека» и ограниченность бюджетных субсидий, выделяемых Минсельхозом России в рамках реализации данной программы, свидетельствуют о необходимости ее корректировки (рис. 2).

Ввиду высокого спроса на льготные ипотечные кредиты необходимо установить приоритетные категории граждан на получение сельской ипотеки, к которым, прежде всего, следует отнести специалистов сельского хозяйства и работников социальной сферы села, а также молодые семьи, имеющие одного и более детей, проживающие или готовые переехать в сельскую местность.

В целях повышения доступности сельской ипотеки для селян целесообразно для молодых семей

с одним и более ребенком увеличить срок предоставления ипотечного кредита до 30–35 лет для приобретения нового жилья или строительства жилого дома. В настоящее время максимальный срок кредитования составляет 25 лет. Расчеты показали, что повышение срока кредитования до 30 лет при прочих равных условиях позволит снизить ежемесячный платеж на 1420,4 руб., а до 35 лет – на 2412,75 руб. (таблица 4).

Для обеспечения финансовой поддержки многодетных семей с тремя и более детьми в программе «Сельская ипотека» необходимо предусмотреть снижение льготной ставки до 0 % и выделить средства на финансирование субсидий, покрывающих проценты по данным ипотечным кредитам. Применение нулевой процентной ставки существенно

снизит финансовую нагрузку на многодетные семьи. По расчетам автора, сокращение ежемесячного платежа при сроке кредитования 25 лет составит 3803,71 руб., а при повышении срока кредитования до 30 лет уменьшит платеж на 5303,71 руб.

Вышеназванные меры повышения финансовой доступности ипотечных кредитов позволят поддерживать молодые и социально незащищенные семьи и повысят привлекательность их проживания на селе.

В качестве приоритетных условий программы «Сельская ипотека» для каждого отдельного субъекта РФ возможно предусмотреть индивидуальные гибкие условия кредитования (по уровню первоначального взноса, процентных ставок, сроков кредитования) с учетом уровня доходов домохозяйств и необходимости развития сельских территорий.

Обсуждение и выводы (Discussion and Conclusion)

По результатам исследования установлено, что запущенная в 2020 г. программа «Сельская ипотека», направленная на создание комфортных условий проживания на селе и сохранение человеческого капитала сельских территорий, показала высокую востребованность не только у сельских жителей, но и у горожан, поскольку больше половины заемщиков – это жители городов, желающие приобрести загородную недвижимость. Вместе с тем исследование показали, что ипотечные кредиты по данной программе недоступны для сельского населения по причине низких доходов сельских домохозяйств и невысокой ликвидности сельского имущества, принимаемого банками в качестве залога.

Таблица 4

Предлагаемые условия по программе «Сельская ипотека» для молодых и многодетных семей

Условия ипотеки	Вариант				
	1 (базовый)	2 (для молодой семьи)	3 (для молодой семьи)	4 (для многодетной семьи)	5 (для многодетной семьи)
Стоимость недвижимости, тыс. руб.	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Первоначальный взнос, тыс. руб.	300	300	300	300	300
Сумма кредита, тыс. руб.	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Срок кредита, лет	25	30	35	25	30
Ставка по кредиту, %	3,0	3,0	3,0	0	0
Тип ежемесячных платежей	Аннуитетные				
Сумма ежемесячного платежа, руб.	12 803,71	11 383,31	10 390,96	9 000,0	7 500,0
Разница в сумме ежемесячного платежа по сравнению с базовым вариантом, руб.	–	–1 420,4	–2 412,75	–3 803,71	–5 303,71
Сумма начисленных процентов, руб.	114 1113,0	139 7991,6	166 4203,2	0	0
Разница в сумме выплаченных процентов по сравнению с базовым вариантом, руб.	–	256 878,6	523 090,2	–1 141 113,0	–1 397 991,6

Источник: рассчитано автором.

Table 4

The proposed conditions for the Rural Mortgage Program for young and large families

Terms of mortgage	Option				
	1 (base)	2 (for young family)	3 (for young family)	4 (for large families)	5 (for large families)
Cost of real estate, thousand rubles	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Initial payment, thousand rubles	300	300	300	300	300
Loan amount, thousand rubles	2 700	2 700	2 700	2 700	2 700
Loan term, years	25	30	35	25	30
Loan rate, %	3.0	3.0	3.0	0	0
Type of monthly payments	Annuities				
The amount of the monthly payment, rubles	12 803.71	11 383.31	10 390.96	9 000.0	7 500.0
The difference in the amount of monthly payment compared to the basic option, rubles	–	–1 420.4	–2 412.75	–3 803.71	–5 303.71
The amount of accrued interest, rubles	114 1113.0	139 7991.6	166 4203.2	0	0
The difference in the amount of paid interest compared to the basic option, rubles	–	256 878.6	523 090.2	–1 141 113.0	–1 397 991.6

Source: calculated by the author.

Выявленные недостатки механизма льготного кредитования требуют внесения корректировок в программу «Сельская ипотека» в части исключения из перечня населенных пунктов, попадающих под действие данной программы, малых городов и сельских населенных пунктов, близко расположенных к административным центрам субъектов РФ, установления приоритетов кредитования отдельных категорий граждан и применения гибких условий кредитования для каждого отдельного субъекта РФ с учетом уровня доходов домохозяйств и важности развития тех или иных территорий страны.

Для повышения доступности ипотечных кредитов для сельских жителей и удовлетворения их

потребности в улучшении жилищных условий необходимо также обеспечить рост доходов сельских домохозяйств за счет развития многоукладной сельской экономики и ее диверсификации.

С одной стороны, рост доходов сельского населения обеспечивает доступность ипотечных кредитов для них. С другой стороны, улучшение жилищных условий в сельской местности способствует оживлению экономической активности на селе, росту занятости сельского населения и более активному использованию невостребованных земель под нужды сельскохозяйственного производства [20, с. 31].

Библиографический список

1. Варганова М. Л., Безвербный В. А. Повышение уровня и качества жизни населения – главная задача устойчивого развития сельских территорий [Электронный ресурс] // Экономические отношения. 2019. Том 9. № 3. С. 1925–1938. DOI: 10.18334/eo.9.3.40930. URL: <https://1economic.ru/lib/40930> (дата обращения: 14.09.2021).
2. Алтухов А. И. Пространственное развитие сельского хозяйства и сельских территорий страны – основа обеспечения национальной продовольственной безопасности // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2021. № 3. С. 86–93.
3. Кузьмич Н. П. Развитие социальной инфраструктуры сельских территорий региона в целях улучшения качества жизни населения // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2019. Том 9. № 4А. С. 392–399.
4. Bondarenko L., Tatarova L. Employment in rural Russia [e-resource] // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science 274. 2019. Article number 012068. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/274/1/012068/pdf>. DOI: 10.1088/1755-1315/274/1/012068 (date of reference: 09.01.2022).
5. Постановление Правительства РФ от 31 мая 2019 г. № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий»» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/72260516> (дата обращения: 09.01.2022).
6. Жилищное хозяйство в России. 2019: Стат. сб. Москва: Росстат, 2019. 78 с.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 г. № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/73186746> (дата обращения: 17.09.2021).
8. Попова О. А. Условия и проблемы реализации госпрограммы «Сельская ипотека» // Академический вестник Якутской государственной сельскохозяйственной академии. 2021. № 4 (21). С. 66–72.
9. Danilov Y., Pivovarov D. Финансовые аспекты модели инклюзивного роста современной экономики (Financial Aspects of the Inclusive Growth Model of the Modern Economy) [e-resource] // SSRN Electronic Journal. 2019. 15 March. URL: <https://ssrn.com/abstract=3354539>. DOI: 10.2139/ssrn.3354539 (date of reference: 05.06.2021).
10. Sahay R., Čihák M., N'Diaye P., Barajas A., Mitra S., Kyobe A., Mooi Y. N., Y. S. Reza Financial Inclusion: Can It Meet Multiple Macroeconomic Goals? [e-resource]. 2015. IMF SDN 15/17. URL: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/sdn/2015/sdn1517.pdf> (date of reference: 10.12.2021).
11. Gould D. M., Melecky M. Risks and Returns: Managing Financial Trade-Offs for Inclusive Growth in Europe and Central Asia. Europe and Central Asia Studies [e-resource]. Washington, DC: World Bank, 2017. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/25494>. DOI: 10.1596/978-1-4648-0967-5 (date of reference: 18.10.2021).
12. Россияне взяли более 38,1 тыс. кредитов по сельской ипотеке в 2020 году [Электронный ресурс] // ТАСС. 2020. 29 декабря. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/10373329> (дата обращения: 05.08.2021).
13. Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Оценка результативности выделения в 2019–2020 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, в том числе в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями». Утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 14 мая 2021 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/4d9/fikgyxziwftswftfy0a6z7pa3gfnwi.pdf> (дата обращения: 18.06.2021).

14. Ходыкин М. Загородный сбыт: на сельскую ипотеку выделяют 11,5 млрд рублей [Электронный ресурс] // Известия. 2021. 01 ноября. URL: <https://iz.ru/1242638/maksim-khodykin/zagorodnyi-sbyt-na-selskuiu-ipoteku-vydeliat-115-mlrd-rublei> (дата обращения: 12.12.2021).
15. Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Анализ влияния мероприятий по развитию жилищного строительства и инженерной инфраструктуры на уровень развития сельских территорий, реализуемых в 2018–2019 годах и истекшем периоде 2020 года в рамках Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия и государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий». Утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 26 января 2021 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/ee1/ee159c19bdf6df58d385a02436ed0225.pdf> (дата обращения: 18.06.2021).
16. Россельхозбанк выдал более 62 млрд рублей льготной сельской ипотеки [Электронный ресурс] // АО «Россельхозбанк». 2020. 07 декабря. URL: <https://www.rshb.ru/news/438929> (дата обращения: 27.06.2021).
17. Названы регионы России с наибольшей долей горожан с сельской ипотекой [Электронный ресурс] // РБК. 2020. 18 ноября. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fb4164d9a7947afa170ba65> (дата обращения: 12.09.2021).
18. Сидоревич Е. Феномен сельской ипотеки [Электронный ресурс] // ГК. 2020. 05 августа. URL: <https://gmk.ru/blog/fenomen-selskoj-ipoteki/> (дата обращения: 10.09.2021).
19. Иванова Т. А. Ипотечное кредитование как способ повышения доступности жилья в России // Вестник Российского университета кооперации. 2021. № 1 (43). С. 68–71.
20. Петрикова Е. М. Льготная сельская ипотека в России: миф или реальность // Банковское дело. 2021. № 4. С. 31–37.

Об авторах:

Татьяна Александровна Мирошниченко¹, кандидат экономических наук, доцент, старший научный сотрудник отдела аграрной экономики и нормативов, ORCID 0000-0003-4370-1459, AuthorID 661234; +7 905 429-42-13, Mirtatjana@mail.ru

¹ Федеральное Ростовское аграрное научное учреждение, Рассвет, Россия

Rural mortgage: the first results, problems and ways to increase financial accessibility for rural residents

T. A. Miroshnichenko¹✉

¹ Federal Rostov Agrarian Scientific Center, Rassvet, Russia

✉ E-mail: Mirtatjana@mail.ru

Abstract. The purpose. Analysis of the results and problems of the implementation of the Rural Mortgage Program, as well as a scientific substantiation of the need for its improvement in order to increase the financial accessibility of mortgage loans for rural residents and improve housing conditions on the village. **Methods.** The theoretical and methodological basis of the study was the scientific works of domestic and foreign scientists on issues of preferential mortgage lending, financial inclusion and the development of rural territories. The study was carried out using general scientific methods for analyzing and synthesis, induction and deduction, statistical and economic method. **Results.** An analysis of the implementation of preferential mortgage lending under the Rural Mortgage Program, which informed the high demand for this program among the population. A high concentration (more than 75%) issued preferential mortgage loans in three federal districts – Central, Volga and Siberian was revealed. It has been established that the level of approved applications of citizens on preferential loans is not high, the main reasons for the provision of a loan have become problems with purchased property, negative credit history or low creditworthiness of borrowers, due to the poverty of rural households. According to the data in 2020 in each third region of Russia, citizens who received a preferential rural mortgage more than rural residents, which confirms its low accessibility for the village. **Scientific novelty.** According to the results of scientific research on the basis of identified problems, the directions of the rural mortgage program were reasoned, taking into account the key factors of increasing the financial accessibility of mortgage loans for priority categories of rural population, young and large families, as well as the level of regional development of rural areas.

Keywords: rural mortgage, preferential mortgage, financial accessibility, financial inclusion, rural areas, housing conditions, government program, preferential program, rural residents.

For citation: Miroshnichenko T. A., Sel'skaya ipoteka: pervye itogi, problemy i sposoby povysheniya finansovoy dostupnosti dlya sel'skikh zhiteley [Rural mortgage: the first results, problems and ways to increase financial accessibility for rural residents] // Agrarian Bulletin of the Urals. 2022. No. 02 (217). Pp. 90–100. DOI: 10.32417/1997-4868-2022-217-02-90-100. (In Russian.)

Date of paper submission: 10.01.2022, **date of review:** 14.01.2022, **date of acceptance:** 17.01.2022.

References

1. Vartanova M. L., Bezverbnny V. A. Povyshenie urovnya i kachestva zhizni naseleniya – glavnaya zadacha ustoychivogo razvitiya sel'skikh territoriy [Improving the level and quality of life of the population as the main task of sustainable development of rural areas] // Journal of international economic affairs. 2019. Vol. 9. No. 3. Pp. 1925–1938. DOI: 10.18334/eo.9.3.40930. URL: <https://1economic.ru/lib/40930> (date of reference: 14.09.2021). (In Russian.)
2. Altukhov A. I. Prostranstvennoe razvitie sel'skogo khozyaystva i sel'skikh territoriy strany – osnova obespecheniya natsional'noy prodovol'stvennoy bezopasnosti [Spatial development of agriculture and rural territories of the country – the basis of ensuring national food security] // Bulletin of the Kursk State Agricultural Academy. 2021. No. 3. Pp. 86–93. (In Russian.)
3. Kuz'mich N. P. Razvitie sotsial'noy infrastruktury sel'skikh territoriy regiona v tselyakh uluchsheniya kachestva zhizni naseleniya [Development of social infrastructure in rural areas of the region in order to improve the quality of life] // Economics: Yesterday, Today and Tomorrow. 2019. Vol. 9. No. 4A. Pp. 392–399. (In Russian.)
4. Bondarenko L., Tatarova L. Employment in rural Russia [e-resource] // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science 274. 2019. Article number 012068. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/274/1/012068/pdf>. DOI: 10.1088/1755-1315/274/1/012068 (date of reference: 09.01.2022).
5. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 31 maya 2019 goda No. 696 “Ob utverzhdenii gosudarstvennoy programmy Rossiyskoy Federatsii “Kompleksnoe razvitie sel'skikh territoriy” [Decree of the Government of the Russian Federation of May 31, 2019 No. 696 “On Approval of the State Program of the Russian Federation “Complex Development of Rural Territories”] [e-resource]. URL: <https://base.garant.ru/72260516/> (date of reference: 09.01.2022). (In Russian.)
6. Zhilishchnoe khozyaystvo v Rossii [Housing in Russia]. 2019: statistical collection. Moscow: Rosstat, 2019. 78 p. (In Russian.)
7. Postanovlenie Pravitel'stva Rossiyskoy Federatsii ot 30 noyabrya 2019 goda No. 1567 “Ob utverzhdenii Pravil predostavleniya subsidiy iz federal'nogo byudzheta kreditnym organizatsiyam i AO “DOM.RF” na vozmeshchenie nedopoluchennykh dokhodov po vydannym (priobretnym) zhilishchnym (ipotechnym) kreditam (zaymam), predostavlenym grazhdanam Rossiyskoy Federatsii na stroitel'stvo (priobretenie) zhilogo pomeshcheniya (zhilogo doma) na sel'skikh territoriyakh (sel'skikh aglomeratsiyakh)” [Decree of the Government of the Russian Federation of November 30, 2019 No. 1567 “On approval of the rules for the provision of subsidies from the federal budget with credit institutions and Dom.rf JSC for reimbursement of incomplete income on issued (acquired) housing (mortgage) loans (loans) provided to citizens The Russian Federation for the construction (acquisition) of residential premises (residential house) in rural areas (rural agglomerations)”] [e-resource]. URL: <https://base.garant.ru/73186746> (date of reference: 17.09.2021). (In Russian.)
8. Popova O. A. Usloviya i problemy realizatsii gosprogrammy “Sel'skaya ipoteka” [Conditions and problems of implementation of the state program “Rural mortgage”] // Akademicheskii vestnik Yakutskoy gosudarstvennoy sel'skokhozyaystvennoy akademii. 2021. No. 4 (21). Pp. 66–72. (In Russian.)
9. Danilov Y., Pivovarov D. Financial Aspects of the Inclusive Growth Model of the Modern Economy [e-resource] // SSRN Electronic Journal. 2019. 15 March. URL: <https://ssrn.com/abstract=3354539>. DOI: 10.2139/ssrn.3354539 (date of reference: 05.06.2021). (In Russian.)
10. Sahay R., Čihák M., N'Diaye P., Barajas A., Mitra S., Kyobe A., Mooi Y. N., Y. S. Reza Financial Inclusion: Can It Meet Multiple Macroeconomic Goals? [e-resource]. 2015. IMF SDN 15/17. URL: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/sdn/2015/sdn1517.pdf> (date of reference: 10.12.2021). (In English.)
11. Gould D. M., Melecky M. Risks and Returns: Managing Financial Trade-Offs for Inclusive Growth in Europe and Central Asia. Europe and Central Asia Studies [e-resource]. Washington, DC: World Bank, 2017. URL: <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/25494>. DOI: 10.1596/978-1-4648-0967-5 (date of reference: 18.10.2021). (In English.)
12. Rossiyanе vzyali bolee 38,1 tys. kreditov po sel'skoy ipoteke v 2020 godu [Russians took more than 38.1 thousand loans on rural mortgages in 2020] [e-resource] // TASS. 2020. December 29. URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/10373329> (date of reference: 05.08.2021). (In Russian.)
13. Otchet o rezul'tatakh ekspertno-analiticheskogo meropriyatiya “Otsenka rezul'tativnosti vydeleniya v 2019–2020 godakh sredstv federal'nogo byudzheta na tseli podderzhki rynka ipotechnogo kreditovaniya i zhilishchnogo stroitel'stva, v tom chisle v ramkakh mer po bor'be s koronavirusnoy infektsiyey i ee posledstviyami”. Utverzhen

Kollegiyey Schetnoy palaty Rossiyskoy Federatsii 14 maya 2021 goda [Report on the results of the expert and analytical event “Evaluating the effectiveness of the allocation in 2019–2020 funds of the federal budget for the purpose of supporting the mortgage lending market and housing, including within the framework of combating coronavirus infection and its consequences”. Approved by the Collegium of the Accounts Chamber of the Russian Federation on May 14, 2021] [e-resource]. URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/4d9/fikgyxziwftswftfy0a6z-7pa3gfnwi.pdf> (date of reference: 18.06.2021). (In Russian.)

14. Khodykin M. Zagorodnyy sbyt: na sel'skuyu ipoteku vydelyat 11,5 mlrd rubley [Country sales: 11.5 billion rubles will be allocated to the rural mortgage] [Electronic resource] // *Izvestiya*. 2021. November 01. URL: <https://iz.ru/1242638/maksim-khodykin/zagorodnyi-sbyt-na-selskuiu-ipoteku-vydelyat-115-mlrd-rublei> (date of reference: 12.12.2021). (In Russian.)

15. Otchet o rezul'tatakh ekspertno-analiticheskogo meropriyatiya “Analiz vliyaniya meropriyatiy po razvitiyu zhilishchnogo stroitel'stva i inzhenernoy infrastruktury na uroven' razvitiya sel'skikh territoriy, realizuemykh v 2018–2019 godakh i istekshem periode 2020 goda v ramkakh Gosudarstvennoy programmy razvitiya sel'skogo khozyaystva i regulirovaniya rynkov sel'skokhozyaystvennoy produktsii, syr'ya i prodovol'stviya i gosudarstvennoy programmy Rossiyskoy Federatsii “Kompleksnoe razvitie sel'skikh territoriy”. Utverzhen Kollegiyey Schetnoy palaty Rossiyskoy Federatsii 26 yanvarya 2021 goda [Report on the results of the expert and analytical event “Analysis of the impact of measures for the development of housing construction and engineering infrastructure on the level of development of rural areas implemented in 2018–2019 and the expired period of 2020 within the framework of the state program for the development of agriculture and regulation of agricultural products, raw materials and Food and State Program of the Russian Federation “Complex Development of Rural Territories”. Approved by the Collegium of the Accounts Chamber of the Russian Federation January 26, 2021] [e-resource]. URL: <https://ach.gov.ru/upload/iblock/ee1/ee159c19bdf6df58d385a02436ed0225.pdf> (date of reference: 18.06.2021). (In Russian.)

16. Rossel'khozbank vydal bolee 62 mlrd rubley l'gotnoy sel'skoy ipoteki [Russian Agricultural Bank issued more than 62 billion rubles of preferential rural mortgage] [e-resource] // Russian Agricultural Bank. 2020. December 07. URL: <https://www.rshb.ru/news/438929> (date of reference: 27.06.2021). (In Russian.)

17. Nazvany regiony Rossii s naibol'shey doley gorozhan s sel'skoy ipotekoy [Named regions of Russia with the greatest part of citizens with a rural mortgage] [e-resource] // RBC. 2020. November 18. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fb4164d9a7947afa170ba65> (date of reference: 12.09.2021). (In Russian.)

18. Sidorevich E. Fenomen sel'skoy ipoteki [The phenomenon of rural mortgage] [e-resource] // GMK. 2020. August 05. URL: <https://gmk.ru/blog/fenomen-selskoj-ipoteki/> (date of reference: 10.09.2021). (In Russian.)

19. Ivanova T. A. Ipotechnoe kreditovanie kak sposob povysheniya dostupnosti zhil'ya v Rossii [Mortgage lending as a way to increase housing affordability in Russia] // *Vestnik of the Russian University of Cooperation*. 2021. No. 1 (43). Pp. 68–71. (In Russian.)

20. Petrikova E. M. L'gotnaya sel'skaya ipoteka v Rossii: mif ili real'nost' [Preferential rural mortgage in Russia: myth or reality] // *Banking*. 2021. No. 4. Pp. 31–37. (In Russian.)

Authors' information:

Tatyana A. Miroshnichenko¹, candidate of economic sciences, associate professor, senior researcher of the department of agrarian economics and standards, ORCID 0000-0003-4370-1459, AuthorID 661234; +7 905 429-42-13, Mirtatjana@mail.ru

¹Federal Rostov Agrarian Scientific Center, Rassvet, Russia