

DOI 10.35775/PSI.2024.107.7.021

УДК 336.7

Ю.Н. ВАРНАКОВА

кандидат экономических наук, доцент,
директор института управления, экономики и финансов
АНО ВО «Университет Мировых Цивилизаций им. В.В. Жириновского», Россия,
г. Москва
E-mail: y.n.varnakova@uwc-i.ru

Г.В. НОСКОВА

кандидат экономических наук,
доцент кафедры управления АНО ВО «Университет Мировых
Цивилизаций им. В.В. Жириновского», Россия, г. Москва
E-mail: noskova322272@mail.ru

Б.А. ХРАМЦОВ

магистрант АНО ВО «Университет Мировых
Цивилизаций им. В.В. Жириновского», Россия, г. Москва
E-mail: b_khramtsov@mail.ru

«МЫЛЬНЫЙ ПУЗЫРЬ» 2008 ГОДА И ЕГО ПОВТОРЕНИЕ НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ И БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЕ РОССИИ В 2024 ГОДУ

***Введение.** В статье приводится сравнительный анализ появления «мыльного пузыря» 2008 года в США с текущей ситуацией на рынке недвижимости в России через призму формирования финансовых рисков на основе использования инструментов льготной ипотеки. В условиях геополитической нестабильности устойчивость финансовой системы выступает важнейшим элементом комплексного механизма национальной безопасности. Льготная ипотека имеет разноплановый вектор своего влияния на социально-экономическое пространство и финансовую сферу государства. С одной стороны, данный инструмент обеспечивает доступность жилья для фокусных социальных групп населения, а также стимулирует интенсивность бизнес-процессов на строительном рынке, динамика которого в свою очередь оказывает ключевое влияние на показатели экономического роста в стране в целом. С другой стороны, масштабное использование льготной ипотеки формирует емкие риски для финансовой системы государства, которые могут спровоцировать кризисные явления за счет генерации «мыльных пузырей». В работе представлена характеристика льготных программ кредитования, изменение их условий Центральным Банком России и влияние на ценообразование рынка недвижимости. Льготная ипотека, несмотря на свои положительные стороны в виде повышения доступности жилья для населения, может иметь негативные последствия для банковской сферы в России и потребует балансировки выгод для заемщиков с интересами кредитных структур.*

Цели и задачи исследования. Цель работы заключается в исследовании потенциальных рисков в финансовой системе России на основе анализа особенностей льготного ипотечного кредитования. Для достижения цели в работе решаются следующие задачи:

- представить результаты моделирования формирования ипотечного пузыря в американской финансовой системе;
- рассмотреть особенности и эволюцию программ льготного ипотечного кредитования в России;
- провести динамический анализ ключевых показателей жилищного строительного рынка в условиях присутствия льготной ипотеки.

Результаты исследования. По итогам проведенной работы авторским коллективом представлены результаты аналитического обоснования влияния программ льготного ипотечного кредитования на вариативность вероятности рисков в российской финансовой системе.

Ключевые слова: инфляция, ключевая ставка, льготная ипотека, субсидирование, кризис, мыльный пузырь, жилищный строительный рынок.

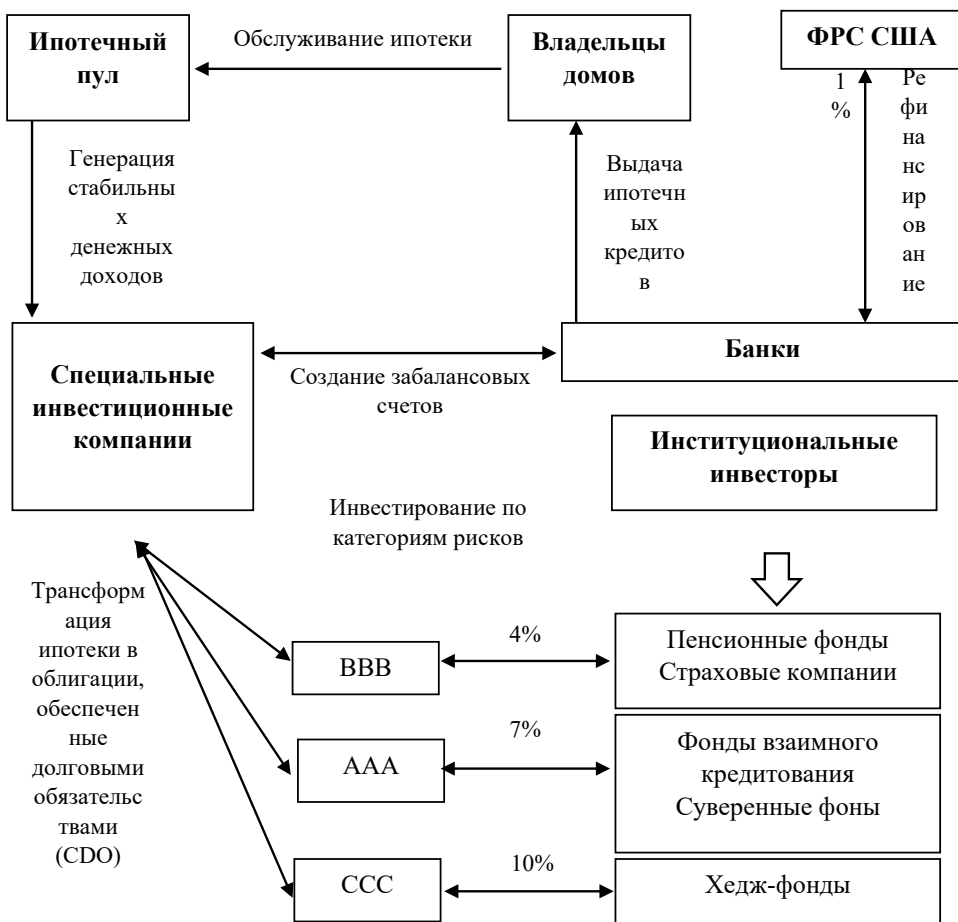
Актуальность. Мировой финансовый кризис, который начался в 2008 году, оказал значительное влияние на финансовые рынки и банковскую систему России. В период кризиса российские банки столкнулись с рядом проблем, таких как снижение ликвидности, увеличение кредитного риска, повышение стоимости привлечения ресурсов. Напомним, что финансовый кризис начался в США в конце 2007 года, начавшись с «ипотечного пузыря». Модель формирования ипотечного пузыря на ипотечном рынке США [1] представлена в рисунке 1.

Особую роль среди новых владельцев недвижимости играли так называемые субстандартные заемщики (subprime borrowers) – представители наименее обеспеченных слоев населения с невысокими текущими доходами и ненадежной кредитной историей. В условиях низких процентных ставок приобретение собственной недвижимости стало для них реальностью даже с учетом того, что они получали кредиты по процентной ставке, которая превышала уровень рыночных ставок. В марте 2007 г. совокупная численность ненадежных заемщиков составляла 7,5 миллионов, а сумма выданных им ипотечных кредитов достигла 1,3 трлн. долл. Если до 2004 г. удельный вес таких кредитов составлял 10%, то в 2006 г. он достиг 20%. В то время безработица упала до рекордных за десятилетие 4,4%, а к 2010 году составила практически 10%. Тем не менее фондовый рынок был самым «радужным», ничего не предвещающим. В период с 2000 по 2006 годы цены на жилье в США стремительно росли, превышая уровень инфляции и доходов населения. Это создало иллюзию быстрого и легкого обогащения через инвестиции в недвижимость.

Многие инвесторы и домохозяйства принимали решения о покупке недвижимости исключительно на основе потенциального роста цен, без учета реальной стоимости и доходности объекта. Рост цен на жилье на фоне низкого уровня доходов населения и нестабильности рынка труда привел к тому, что реальная

стоимость недвижимости стала несоизмеримо выше ее фундаментальной ценности. В результате сочетания этих и других факторов на рынке недвижимости США создался «мыльный пузырь», который лопнул в 2007-2008 годах, приведя к глобальному финансовому кризису и обвалному падению цен на жилье [7. С. 55].

Рисунок 1. Модель формирования ипотечного пузыря на финансовом рынке США



В 2023 году в России рынок недвижимости так же насыщен льготными программами по ипотеке [8], список и особенность которых показана в таблице 1. Смысл льготной ипотеки заключается в том, что государство или другие учреждения предоставляют определенные льготы или субсидии для облегчения процесса получения ипотечного кредита. Эти меры могут включать в себя снижение процентных ставок, льготный первоначальный взнос, возможность получения более выгодных условий кредитования для определенных категорий граждан

(например, молодых семей, ветеранов, молодых специалистов и т.д.), или другие преимущества, которые помогают сделать жилье более доступным.

Таблица 1. Льготные программы ипотеки до 23 декабря 2023 года

Наименование программы	Недвижимость	Процентная ставка	Сумма	Первоначальный взнос	Срок
Льготная	Квартира в новостройке, строительство частного дома	До 8%	От 6 до 12 млн	от 20%	До 30 лет
Семейная	Квартира в новостройке, строительство частного дома	До 6%	до 12 млн	От 20%	До 30 лет
Для IT-специалистов	Квартира в новостройке	до 5%	до 18 млн	От 20%	До 30 лет
Сельская	Дом, ИЖС, земельный участок	до 3%	до 5 млн	От 10%	До 25 лет
Дальневосточная	Новостройки, частный дом в селе, вторичная квартира в моногородах	До 2%	до 6 млн	От 15%	До 20 лет

Однако, факт того, что жилищные кредиты выдаются с господдержкой, свидетельствует о проблемах на рынке строительства и ипотечного кредитования. Это означает, что строительная отрасль не может самостоятельно добиться массовой доступности жилья. У населения нет способов и мотивации копить кровно заработанные деньги. Для понимания среднемесячная начисленная заработная плата работников всех организаций Москвы в январе 2023 года составила 122,8 тыс. рублей, стоимость квартир приведем в таблице 2 [10]. При этом стоимость жилья в России имеет ярко выраженные региональные диспропорции [4. С. 40].

Получается, при среднемесячной заработной плате в 122,8 тысяч в Москве и допустимой возможностью откладывать 50 тысяч рублей в месяц на новую квартиру, для покупки «двушки» в ТАО потребуется 15 лет. А для такой же квартиры в ЦАО потребуется чуть больше 83-х лет. Логичнее всего, конечно, взять льготную ипотеку сейчас, а не ждать, пока ученые найдут способ продления жизни человека до 150-200 лет. В современном мире мы можем наблюдать ежегодное повышение цен на недвижимость в России, как и в начале 2000-ых в США.

Население спешит как можно быстрее приобрести жилье по более низким ценам, ожидая, что цена вырастет впоследствии, делая покупку позже невыгодной.

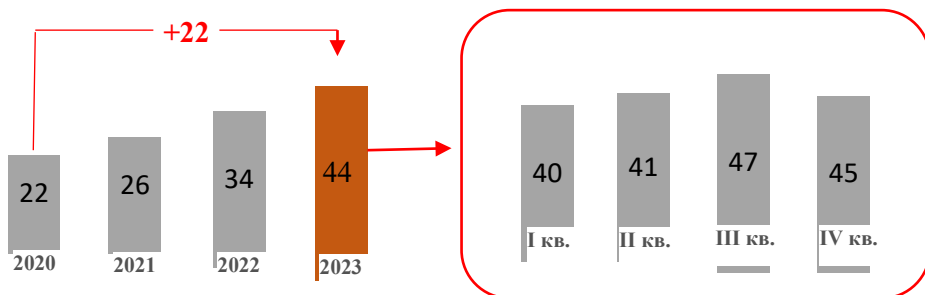
Таблица 2. Медиана стоимости квартир 2023 год по округам Москвы, млн. руб.

Округ	Студии	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.
ВАО	7	10	14	18	30	105
ЗАО	9	14	22	37	59	100
ЗелАО	5	8	11	15	22	42
НАО	7	9	12	15	18	31
САО	9	12	16	26	48	82
СВАО	8	12	16	27	40	59
СЗАО	9	16	21	29	55	76
ТАО	7	6	9	11	12	21
ЦАО	12	21	50	83	131	186
ЮАО	10	14	20	28	46	64
ЮВАО	8	11	14	19	26	32
ЮЗАО	7	13	19	23	40	62

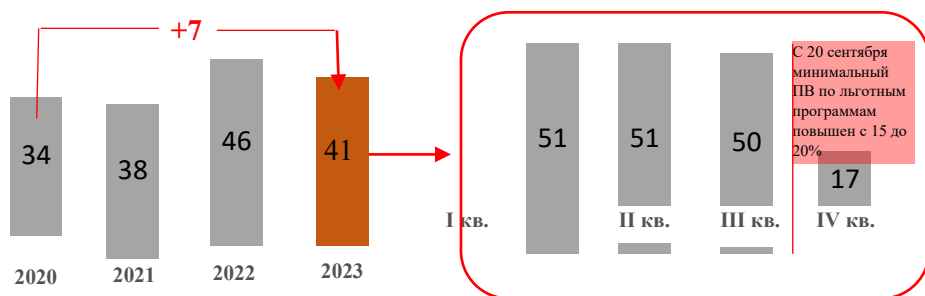
Именно этот фактор являлся одной из причин возникновения «мыльного пузыря» в США, когда заемщик по известным причинам не смог выплачивать ежемесячные платежи банку. По этой же причине банк выставлял на торги залоговое имущество по более низкой цене. Однако, никто не смог его приобрести так как население уже в ипотеке и не может выгодно продать свое имущество. Так и сформировалось колоссальная задолженность банкам, помощь в решении которой приходилось на плечи государства. Известный факт, что банки выплачивают проценты по депозитам исходя из полученных процентов по кредитам. Поэтому следующим этапом стало невозможность выплачивать проценты по вкладам, накопительным счетам и корпоративным облигациям, так как расходы банковской сферы превысили доходы. С отсутствием дополнительного дохода население Соединенных Штатов стало еще больше экономить, тем самым замедляя уровень ВВП и поступлением денег в бюджет в виде налога. Как и в Соединенных Штатах в России выдача льготной ипотеки в 2023 году так

же выдавалась наименее обеспеченным слоям населения с низким кредитным рейтингом и невысокими текущими доходами [13] (рисунок 2).

Рисунок 2. Доля ипотеки с высокой долговой нагрузкой заемщиков и низким первоначальным взносом



Доля ипотеки с высокой долговой нагрузкой заемщиков (ПДН 80+), %



Доля ипотеки с первоначальным взносом менее 20% (LTV 80+), %

Последним этапом стало повышение ставки ФРС с 1,5% до 5,25%, что привело к большому числу дефолтов у субстандартных заемщиков, у которых были ипотечные кредиты с плавающей ставкой. Исходя из этой ситуации 15 сентября 2008 года американский инвестиционный банк Lehman Brothers подал заявление о банкротстве, которое стало крупнейшим за всю историю США. Тем самым российская банковская сфера предвещала себя на такие же последствия. Льготы по ипотеке могут потребовать значительных бюджетных расходов от государства или других учреждений, что может оказать негативное воздействие на экономику. Для предотвращения этой ситуации, Центральный Банк России изменил условия по льготным ипотекам [14] (таблица 3).

Таблица 3. Новые условия по льготной ипотеке с 23.12.2023 года

Наименование программы	Недвижимость	Процентная ставка	Сумма	Первоначальный взнос	Срок
Льготная	Квартира в новостройке, строительство частного дома	До 8%	↓ до 6 млн	↑ от 30%	До 30 лет
↓ Семейная (возможна только одна действующая ипотека)	Квартира в новостройке, строительство частного дома	До 6%	до 12 млн	От 20%	До 30 лет
Для IT-специалистов	Квартира в новостройке	До 5%	до 18 млн	От 20%	До 30 лет
Сельская	Дом, ИЖС, земельный участок	До 3%	до 5 млн	От 10%	До 25 лет
Дальневосточная	Новостройки, частный дом в селе, вторичная квартира в моногородах	До 2%	↑ до 9 млн (если площадь 60+ м ²)	От 15%	До 20 лет

Необходимо балансировать меры льготной ипотеки, учитывая, как их положительные, так и негативные аспекты, чтобы обеспечить стабильное и устойчивое развитие рынка недвижимости и финансовой системы для предотвращения появления «мыльного пузыря».

К более серьезным изменениям можно отнести семейную ипотеку. Ее можно повторно взять, соблюдая следующие условия:

- предыдущая ипотека закрыта;
- в семье родился еще один ребенок;
- приобретается квартира большей площади.

С 23 декабря 2023 года можно заключить только один договор с льготной ставкой до 6%. При этом предыдущие не учитываются. Если уже брали семейную ипотеку, можно взять еще раз, но после этого ипотеку под 6% больше получить не получится. Таким образом, льготная ипотека получила еще более социальный характер [12. С. 13].

После вышеизложенных изменений от ЦБ РФ банки стали выдавать ипотеку с господдержкой только при условии дополнительного субсидирования застройщиками таких кредитов. Эти решения не имели положительных последствий, а привели к тому, что комиссия переносилась в цену приобретаемого жилья, которая стала еще дороже. Разрушение прозрачной и понятной модели выдачи ипотеки позволило банкам еще больше заработать на этом.

Вернемся к негативным факторам льготного приобретения жилья. Льготная ипотека может иметь негативное влияние на банковскую сферу в России по ряду причин. Во-первых, банки могут столкнуться с увеличением рисков и снижением прибыльности своего портфеля ипотечных кредитов из-за предоставления слишком выгодных условий для заемщиков. Это может привести к увеличению невыплат и дефолтов по ипотечным кредитам, что повлияет на финансовую устойчивость банков.

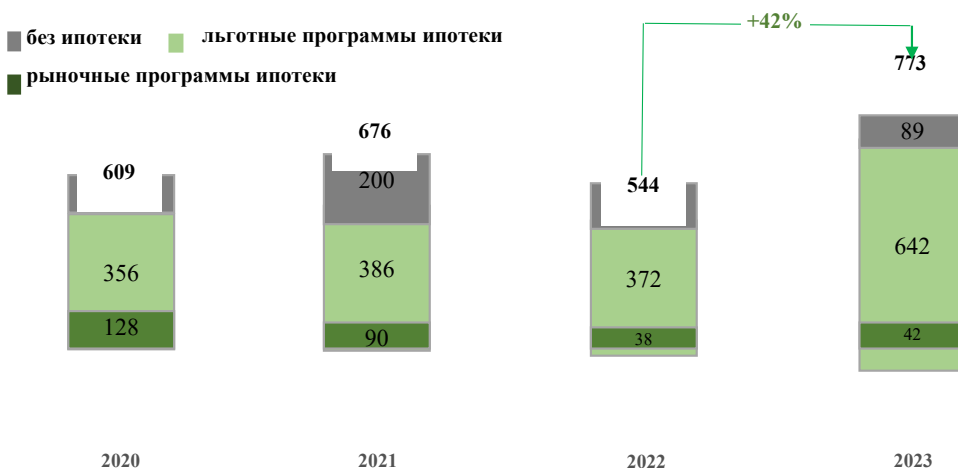
Во-вторых, льготная ипотека может ограничить конкуренцию на рынке ипотечного кредитования, поскольку банки будут стимулированы предлагать более выгодные условия, чем предусмотрено государственной программой. Это может привести к снижению доходности для банков и уменьшению стимулов для развития конкуренции и инноваций в сфере ипотечного кредитования.

В условиях жесткой конкуренции (даже при выдаче льготных кредитов) банки вынуждены снижать процентные ставки и увеличивать расходы на привлечение клиентов. Это также влияет на прибыль сектора.

Наконец, льготная ипотека может также способствовать формированию пузыря на рынке недвижимости, поскольку может стимулировать рост спроса на жилье за счет снижения стоимости кредитования. Это может привести к непропорциональному увеличению цен на жилье и неустойчивости на рынке.

Чрезмерное увеличение числа выдачи льготных программ кредитования приведет к увеличению числа невыплат по кредитам приводит к увеличению резервов, которые банки вынуждены формировать, что также снижает их прибыль. Таким образом, льготная ипотека, несмотря на свои положительные стороны в виде повышения доступности жилья для населения, может иметь негативное влияние на банковскую сферу в России и потребует балансировки выгод для заемщиков с интересами банков и финансовой устойчивости системы.

Рисунок 3. Рост выданных программ льготной ипотеки



Из рисунка 3 можно сделать вывод, что выдача льготной ипотеки прогрессирует из года в год, создавая такие проблемы, как:

- увеличение спроса на жилье. Льготная ипотека может привести к увеличению спроса на жилье, что может привести к недостатку жилых площадей и, как следствие, к увеличению цен на недвижимость. В таблице 4 представлено соотношение распроданности к стройготовности жилых помещений на 01.01.2024 г. [3]. Тем самым, лучшее предложение для приобретения жилья находится выше значения 70, так как нижняя часть формирует завышенную цену из-за дефицита предложения;

- финансовая нагрузка на бюджет. Государство несет финансовую ответственность за предоставление льготных ипотечных кредитов, что приводит к значительным расходам и сокращению бюджетных средств на другие нужды. Бюджет Российской Федерации на 2023 год составил 29 трлн. рублей, на льготные программы ипотеки направлено порядка 260 млрд рублей, что составляет примерно 9%. Эта цифра не кажется такой маленькой, но у государства есть и другие расходные части такие как здравоохранение, образование, социальная политика, физкультура или спорт. Ухудшилось бы положение России, если бы эти деньги направились на обновление оборудования в региональных больницах, на повышение пенсии или направились на агитацию здорового образа жизни? Скептики скажут, что тогда льготных программ вообще бы не было. Но если убрать все переводы банку от государства, то первые все равно остаются в прибыли. Тех самых 8% вполне достаточно при правильном менеджменте, чтобы выйти в доход. В надбавку можно сделать 2-5% на страхование имущества и жизни заемщика, которые так же идут в прибыль банка [11. С. 77];

- риск финансового кризиса. Льготная ипотека может способствовать формированию «пузыря» на рынке недвижимости, что может привести к возникновению финансового кризиса в будущем, если цены на жилье внезапно упадут [5. С. 5770].

Таблица 4. Соотношение распроданности и стройготовности жилых помещений

Регион	Запасы строящегося жилья, лет	Срок реализации нераспроданного строящегося жилья, лет	Соотношение распроданности и стройготовности, %
Москва	3,4	2,1	88
Московская область	2	2,4	72
Краснодарский край	3,2	2,9	64
Санкт-Петербург	2,5	2,3	76

Регион	Запасы строящегося жилья, лет	Срок реализации нераспроданного строящегося жилья, лет	Соотношение распроданности и стройготовности, %
Свердловская область	2,9	1,5	98
Ленинградская область	2,6	3,5	65
Новосибирская область	3,1	1,9	77
Тюменская область	3,2	1,7	97
Ростовская область	3,0	1,8	90
Татарстан	3,4	1,9	86
Россия	2,8	2,1	80
Нормальный уровень	2-3 года	2-3 года	70

Сама суть льготной ипотеки направлена государством на то, чтобы увеличить рождаемость (семейная), сохранить и преумножить IT-специалистов на своем рынке (IT-ипотека), направить граждан в малонаселенные и перспективные участки страны (дальневосточная) или в сельскую местность, где можно было бы заняться сельским хозяйством, поставляя качественную эко-продукцию на прилавки. Понимая, что человек может не входить в ту или иную категория, государством представлена льготная программа ипотеки. Как видим из таблицы 5 она составляет практически половину от семейной [2].

Таблица 5. Сводные показатели реализации программ льготного ипотечного кредитования с 01.01.2023 г. по 21.12.2023 г.

Программы	Регионы, шт.	Кредиторы, шт.	Объем, млрд руб.	Количество, шт.
Все программы	85	84	4 727,32	931,81
Льготная ипотека	85	80	2 010,65	419,88
Семейная	85	50	2 175,77	432,93
Дальневосточная и Арктическая ипотека	11	18	182,10	37,71

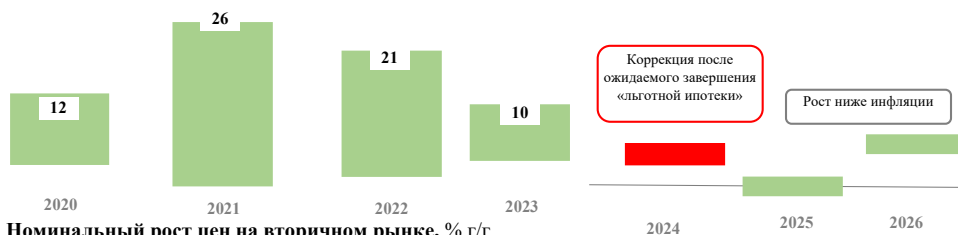
Программы	Регионы, шт.	Кредиторы, шт.	Объем, млрд руб.	Количество, шт.
ИТ ипотека	85	55	358,80	41,30

С исключением обыкновенной льготной ипотеки некоторые слои населения начнут чувствовать себя обделенными. Появилось бы больше фиктивных устройств на работу айтишником или увеличилось количество семейных ипотек с приемными детьми. Тем самым, с наличием льготной ипотеки, государство дало еще больше стимулов для роста строительной отрасли и связанных с ним направлений.

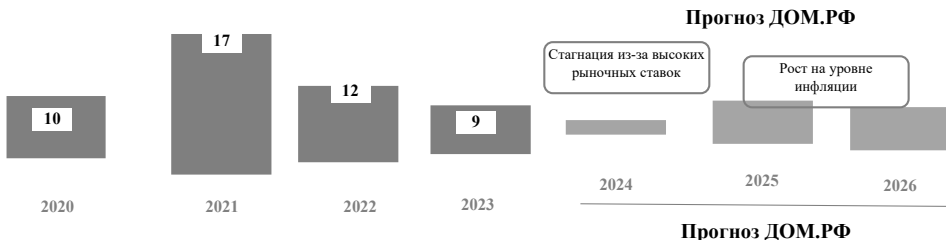
По закону спроса и предложения цена упадет, если предложение превысит спрос. Рынок недвижимости будет полон нераспроданных новостроек, ввод в эксплуатацию которых уже запланирован на 2024-2027 гг. Возможно, будущую проблему в объеме распроданности квартир можно будет исправить, если сами строительные компании начнут открывать банки и выдавать льготные ипотеки именно на свои объекты [6]. Намного лучше получать 8-10% годовых в свою фирму, чем отдавать ее банкам. Станут более популярны покупки (часто паевые) недвижимости до срока сдачи объекта, так как они выйдут дешевле. Представим, что льготную программу ипотеки уже сократили, оставив на выбор только семейную, айти, дальневосточную, арктическую и, на крайний случай, военную. Как быть тем, кто не входит в данные категории населения?

Рисунок 4. Прогноз цен на первичном и вторичном рынке недвижимости

Номинальный рост цен на первичном рынке, % г/г



Номинальный рост цен на вторичном рынке, % г/г



Финансово-грамотное население прикажет копить, откладывая ежемесячно на накопительные счета. Однако, в начале статьи был приведен пример

о сроках накопления на собственную квартиру в качестве ее покупки. Допустим, мы копим на стартовый платеж в 30%. Да, срок накопления уменьшается более чем в 3 раза. Но спросите себя, согласны ли вы будете на переезд в другое жилье. Представьте, что вы сами купили 2-комнатную квартиру на одной станции метро за 15 млн рублей, а через 5 лет вам предлагается приобрести такое же по площади жилье за 13 млн рублей на соседней станции. Вы ни за что не согласитесь на такой обмен, даже если останетесь в плюсе на 2 млн рублей [15].

Испокон веков, как только Homo Sapiens основался на земледелии, он оставался на этой земле, даже если она стала приносить меньше урожая. У нас генетически вложено улучшать то, что мы имеем, а не искать лучший вариант. Меняя квартиру, вам придется переводить ребенка в другую школу поближе, вам нужно будет заново прокладывать маршрут до работы, а друзьям может только неудобнее добираться до вашего района, чтобы попить кофе в ближайшей, уже родной, кофейне. Жизнь слишком коротка, чтобы постоянно перебегать с лучшего на уже готовое лучшее. Согласимся с мнением, что постоянно снимать квартиру тоже не самый интересный вариант. В любой момент собственник может попросить выселиться. И тогда придется менять лучший вариант на приемлемый. Конечно, выход из этой ситуации также есть. Итак, возьмем среднестатистического человека без детей, работающего в Москве кассиром в «Пятерочке» или таксистом. Такой индивид согласится с тем, что лучше снимать квартиру с последующим ее выкупом. Объекты такой недвижимости вскоре будут наполнены рынком, так как, как говорилось вначале, льготная ипотека в 2023 году выдавалась наименее обеспеченным гражданам населения с плохой кредитной историей и низким заработком. Ежемесячный лизинговый платеж может изменяться с учетом уровня инфляции.

Закключение. Делая вывод из вышесказанного, можно предположить, что в Российской Федерации не будет схожего «мыльного пузыря» на рынке недвижимости 2008 года в США. Этому способствовали своевременные ограничения со стороны ЦБ РФ в виде уменьшения субсидий на льготные ипотеки и вероятное исключение «льготной» программы кредитования. Банки РФ в 1,5 раза увеличили объем погашений проблемной ипотеки за счет продажи заложенных квартир. По итогам девяти месяцев 2023 года он превысил 28% от совокупной просроченной задолженности. В январе-октябре 2023 года банки взыскали с проблемных ипотечных заемщиков 17,1 млрд рублей. Это в 1,52 раза больше, чем за аналогичный период 2022 года (11,3 млрд рублей), и на 8% больше, чем за весь 2022 год (15,9 млрд).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. В чем была суть финансового кризиса 2008 года и повторится ли он сейчас // <https://quote.rbc.ru/news/article/6411a0d49a7947ffe0f014fe?from=copy>.
2. Динамика числа просроченной задолженности по льготным программам ипотеки // <https://smart-lab.ru/blog/981977.php>.

3. ЕИСЖС, расчеты Дом.РФ // <https://наш.дом.рф/>.
4. **Жиляков Д.И.** Анализ состояния и ключевых тенденций социально-экономического развития региона в условиях глобальной нестабильности / Д.И. Жиляков, О.В. Петрушина, С.О. Новосельский, А.А. Зайченко // Учет и статистика. 2023. № 1 (69).
5. **Золкин А.Л.** Политика электронных денег в существующей конъюнктуре платежно-расчетных отношений / А.Л. Золкин, Е.А. Свердликова, С.О. Новосельский, Е.Т. Грешилов, С.Ч. Мамедова // Вопросы политологии. 2023. Т. 13. № 11-1 (99).
6. Изменение условий по льготным ипотекам с 23.12.2023 года // <https://rg.ru/2023/12/23/vstupili-v-silu-novye-pravila-igotnoj-ipoteki.html>.
7. **Кузнецов А.В.** Финансовые кризисы: генезис и эволюционные трансформации: монография. Москва: КноРус, 2021.
8. Льготная ипотека с господдержкой в 2023 году // <https://journal.tinkoff.ru/ipoteka-dec-2023/>.
9. **Марухленко А.Л.** Политика информационной безопасности в цифровом здравоохранении: организационно-правовые аспекты / А.Л. Марухленко, А.В. Чешин, С.С. Алеева, С.О. Новосельский, И.А. Бирюков // Вопросы политологии. 2023. Т. 13. № 12 (100).
10. Медиана стоимости квартир 2023 год по округам Москвы // <https://journal.tinkoff.ru/district-of-moscow-price/>.
11. **Новосельский С.О.** Ретроспективный анализ функционирования социально-экономической системы Российской Федерации в условиях геополитической турбулентности / С.О. Новосельский, К.А. Кирсанов, В.М. Яковлев. Москва, 2022.
12. **Новосельский С.О.** Управление социальной сферой муниципального образования / С.О. Новосельский, Э.В. Сукманов, С.П. Голованова // Научный вестник Крыма. 2016. № 3 (3).
13. Оперативная отчетность по льготному ипотечному кредитованию // <https://дом.рф/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/operational-reporting/?program=Льготная+ипотека%2СИТ+ипотека>.
14. По данным Росстат // <https://77.rosstat.gov.ru/folder/70759/document/202136?print=1>.
15. Расчеты Дом.РФ // <https://дом.рф/analytics/>.

YU.N. VARNAKOVA

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Director of the Institute of Management, Economics and Finance
ANO VO «University of World Civilizations named after V.V. Zhirinovsky»,
Moscow, Russia

G.V. NOSKOVA

Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor of the Department of Management
ANO VO «University of World Civilizations named after V.V. Zhirinovsky»,
Moscow, Russia

B.A. KHRAMTSOV

Master's student, ANO VO «University of World
Civilizations named after V.V. Zhirinovsky»,
Moscow, Russia

THE 2008 «SOAP BUBBLE» AND ITS REPEATMENT IN THE FINANCIAL MARKET AND BANKING SYSTEM OF RUSSIA IN 2024

Introduction. *The article provides a comparative analysis of the emergence of the 2008 «soap bubble» in the United States with the current situation in the real estate market in Russia through the prism of the formation of financial risks based on the use of preferential mortgage instruments. In the context of geopolitical instability, the stability of the financial system is the most important element of the comprehensive mechanism of national security. Preferential mortgages have a multifaceted vector of their influence on the socio-economic space and the financial sphere of the state. On the one hand, this instrument ensures the availability of housing for focus social groups of the population, and also stimulates the intensity of business processes in the construction market, the dynamics of which in turn has a key impact on the economic growth indicators in the country as a whole. On the other hand, the large-scale use of preferential mortgages creates significant risks for the financial system of the state, which can provoke crisis phenomena due to the generation of «soap bubbles». The paper presents the characteristics of preferential lending programs, changes in their terms by the Central Bank of Russia and the impact on the pricing of the real estate market. Preferential mortgages, despite their positive aspects in the form of increased housing availability for the population, can have negative consequences for the banking sector in Russia and will require balancing the benefits for borrowers with the interests of credit institutions.*

Research goals and objectives. *The purpose of the work is to study potential risks in the financial system of Russia based on the analysis of the features of preferential mortgage lending. To achieve the goal, the following tasks are solved in the work:*

- present the results of modeling the formation of a mortgage bubble in the American financial system;

- consider the features and evolution of preferential mortgage lending programs in Russia;
- conduct a dynamic analysis of key indicators of the housing construction market in the presence of preferential mortgages.

Research results. Based on the results of the work carried out, the authors presented the results of an analytical substantiation of the impact of preferential mortgage lending programs on the variability of risk probability in the Russian financial system.

Key words: inflation, key rate, preferential mortgage, subsidies, crisis, bubble, housing construction market.