

**Ипотечное кредитование в Российской Федерации:
анализ региональной дифференциации**

*Горшков Д.Ю., Кустов Н.А. студенты 4 курса
кафедры финансов, кредита и биржевого дела
ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный
исследовательский университет»
e-mail: gorshkov3005@yandex.ru
Россия, Пермь*

*Научный руководитель: Голева О.И., к.э.н.,
доцент кафедры финансов, кредита и биржевого дела
ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный
исследовательский университет»*

Аннотация. Ипотечное кредитование получило широкое развитие в Российской Федерации в последние годы, в то же время уровень развития ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) существенно отличается по отдельным субъектам РФ. Цель исследования, представленного в данной статье, состоит в выявлении факторов, влияющих на существенную региональную дифференциацию развития ипотечного жилищного кредитования в РФ. Объект исследования: региональный рынок ипотечного кредитования. Период исследования: 2017 г. В статье рассмотрены литературные источники по проблемам региональной дифференциации рынка ипотечного кредитования; сгруппированы регионы по уровню востребованности ипотечного кредитования; сформулированы основные факторы, влияющие на развитие рынка ипотечного кредитования.

Развитие ипотечного кредитования в Российской Федерации

В современном мире все более значимым становится механизм ипотечного кредитования, а также связанный с ним жилищный вопрос. Для граждан России покупка жилья становится все более затруднительной, в связи с ростом стоимости жилья и весьма нестабильным социально-экономическим положением, именно поэтому востребованность ипотечного кредита в последнее время увеличивается. Ипотечный кредит решает главную проблему заемщика – это приобретение жилья «здесь и сейчас».

Тема развития регионального рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ достаточно актуальна, её рассматривает множество авторов с различных точек зрения.

Так в статье «Региональный рынок ИЖК: проблемы и тенденции развития» Иванова Д.Г. и Шевня В.И. [3] рассматриваются основные

тенденции развития регионального рынка ИЖК, где выявлены наиболее важные факторы, влияющие на рост показателей ИЖК в регионах, а также рассмотрены возможности ИЖК в решении проблемы обеспеченности жильем населения.

А.Н. Савруков [8] предложил и раскрыл методический подход к оценке потенциала ИЖК региона, который базируется на основе интегрального показателя и методе кластеризации, позволяющий оценить и сравнить результаты расчетов ипотечного потенциала российских регионов. Автор выявил причины и предложил пути улучшения функционирования действующего механизма ипотечного кредитования.

Л.И. Левина, А.О. Ивашков в статье «Оценка и анализ развития региональных рынков ИЖК» [6] представили группировку регионов по объемам ИЖК и провели кластерный анализ. Согласно анализу были выявлены диспропорции в региональном развитии. Авторы попытались объяснить данные диспропорции и сделали вывод о том, что в России есть необходимость пересмотра ипотечной системы.

В исследовании, результаты которого представлены в данной статье, авторами предложена группировка регионов по уровню развития ипотечного кредитования и сделана попытка сформулировать основные причины значимой региональной дифференциации в развитии ипотечного кредитования в РФ. Для корректности исследования были исключены крупные российские города, такие как Москва и Санкт-Петербург и был проведён корреляционный анализ, с помощью которого, была выявлена зависимость факторов с ключевым показателем.

Группировка регионов по уровню востребованности ипотечного кредитования

Авторами был рассмотрен ипотечный рынок за 2017 г. В качестве статистического массива исследования были взяты 84 субъекта РФ (города Москва и Санкт-Петербург были исключены).

Неоднородность статистических оценок обуславливает необходимость поиска ключевого критерия развития рынка ипотечного кредитования. По мнению авторов, наиболее справедливым показателем для оценки уровня развития ипотечного кредитования в регионах является показатель, характеризующий количество выданных ипотечных кредитов в отчетном периоде на 1 000 чел. В целом рост данного показателя будет свидетельствовать в первую очередь о доступности ИЖК для жителей региона, также особенностью данного показателя является то, что он напрямую не связан со средним заработком населения и с вводом жилья в регионах и другими факторами.

На рис.1 представлена группировка регионов РФ по количеству выданных ИЖК на 1 000 чел. в 2017 г. Такое ранжирование позволило выделить 5 групп.

Далее представлены факторы, оказывающие наибольшее влияние на количество выданных ИЖК на 1 000 чел. (по результатам корреляционного анализа):

- количество введенного жилья (см. рис. 2);
- объем просроченной задолженности на душу занятого населения (см. рис. 3);
- средневзвешенная ставка по ИЖК (см. рис. 4);
- стоимость 1-го квадратного метра жилья (см. рис. 5);
- объем ВРП на душу занятого населения (см. рис. 6);
- средний размер ипотеки (см. рис. 7);
- уровень средней заработной платы (см. рис. 8);
- процент занятости населения (см. рис. 9).
- количество КО предоставляющих ипотеку (см. рис. 10).

Далее представлены выше перечисленные факторы (рис. 2-10), по уровню которых были распределены группы регионов РФ.

На основании рис. 1-10 можно охарактеризовать группы регионов.

1 группа

В субъектах первой группы (регионы-лидеры) вводят больше всего жилья, относительно других групп, также стоимость квадратного метра жилья наибольшая. Так же лица, проживающие в данном регионе, обладают высокой платежеспособностью, в связи с высоким уровнем заработной платы, при этом всем, они имеют наименьшую средневзвешенную ставку по ИЖК, что говорит о высокой доступности ипотечного кредита для населения. Процент занятости населения на уровне 68%, это подтверждается тем, что россияне стремятся за высокими зарплатами со всех уголков страны, т.к. Тюменская область является нефтегазовым регионом с высокими ЗП. (см. рис. 8). В целом, субъекты данной группы лидируют по всем показателям. Регионы имеют сырьевую направленность, за исключением Республики Чувашия, в которой развито с/х и обрабатывающее производство. Также Республику Чувашия отличает от субъектов 1-й группы то, что здесь стоимость жилья значительно ниже.

2 группа

Во вторую группу вошли 11 субъектов (см. рис. 1). Особенности данной группы является то, что в субъектах наименьшее количество введенного жилья, и средний размер ипотечного кредита на предпоследнем месте. Ипотечное кредитование в данных регионах, оказывает так же значительное влияние на развитие ипотечного рынка в целом по стране. Регионы второй группы характеризуются тем, что большая часть регионов включены в состав Приволжского ФО, положение которого исключительно выгодное. ПФО граничит с высокоразвитыми в экономическом отношении регионами Центра и Урала, на севере – с богатыми природными ресурсами Республикой Коми и Архангельской областью, на юге – с аграрно-индустриальными регионами Южного ФО. Густая сеть транспортных путей связывает регион со всеми регионами страны и с Казахстаном.

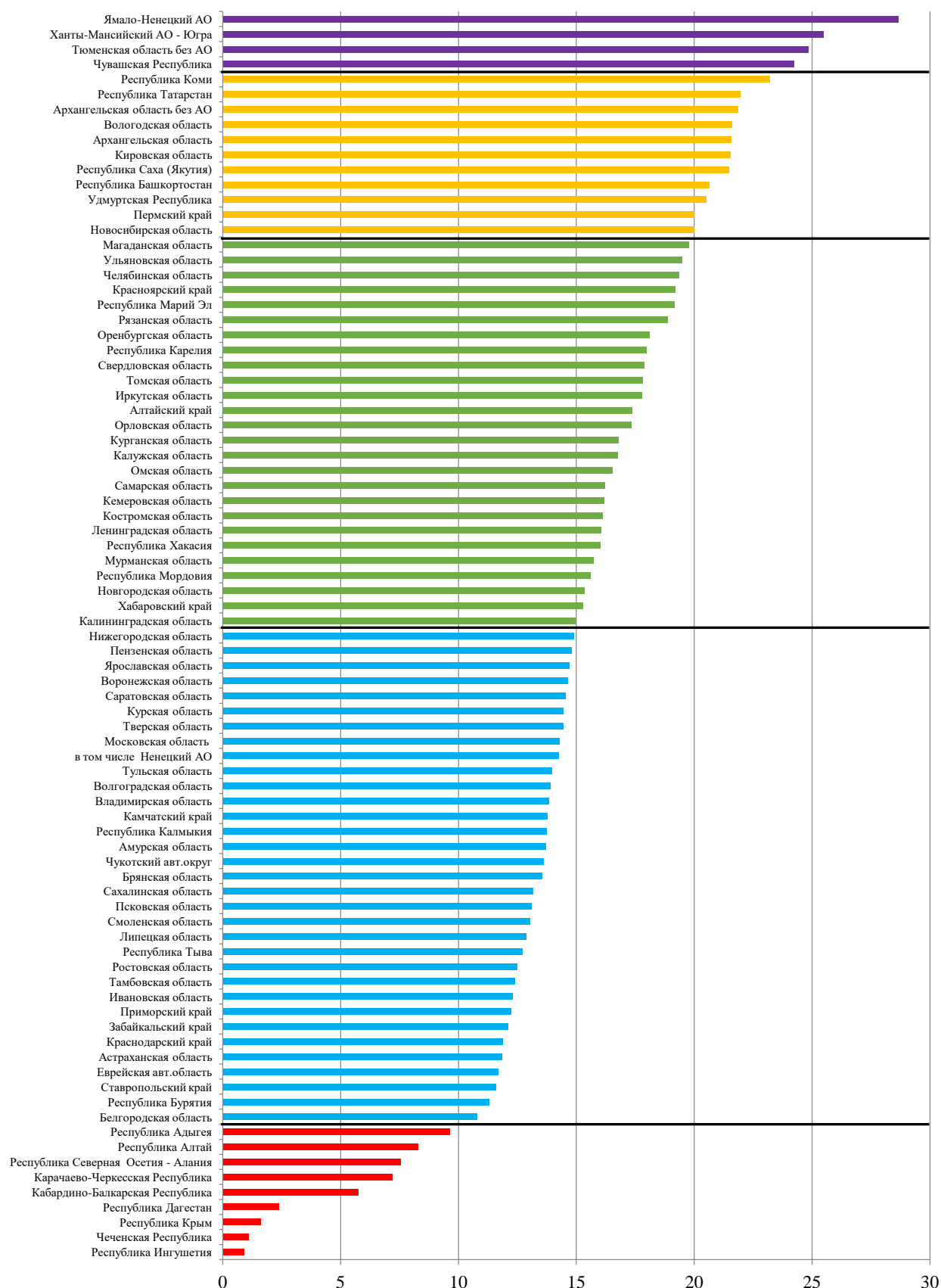


Рис. 1 Количество выданных ипотечных кредитов на 1000 занятых человек на 2017 г.

3 группа

К 3 группе относятся 25 субъектов РФ, характерные особенности которых это малая стоимость 1 кв. м. жилья (см. рис. 5), средний размер ипотеки самый низкий из 5 рассматриваемых групп (см. рис. 7), средние показатели заработной платы и занятости населения.

4 группа

Группа 4 характеризуется тем, что в нее включены 33 региона, у которых относительно высокая стоимость 1 кв. метра жилья, также группа обладает низким значением ВРП на душу занятого населения (см. рис. 6).

Группы 3, 4 характеризуются средней развитостью рынка ИЖК.

5 группа

К 5 группе (рис. 1) относится 9 регионов (регионы-аутсайдеры). Их доля составляла 1%. В данных регионах рынок ИЖК наиболее слабо развит, в сравнении с остальными группами, его особенностями является то, что он имеет высокую средневзвешенную ставку по ИЖК и среднюю заработную плату, так же низкую занятость населения. Стоит отметить, что в данных регионах вводиться достаточно много жилья, относительно более развитых регионов – это 535 кв. м на 1 000 человек, то есть 2 место среди групп.

Регионы данной группы относятся к Северо-Кавказскому федеральному округу – это один из самых проблемных федеральных округов России, который «разрывают» политические конфликты, высокая степень коррумпированности и слабая экономическая развитость. Дотационность его регионов колеблется в пределах от 60 до 80%, также наблюдается слабая инвестиционная привлекательность. В то же время здесь большое количество полезных ископаемых, а также огромный потенциал для развития туризма и рекреации.

Таким образом, авторами была произведена группировка регионов, из числа которых, выделилось 5 групп. Данные группы регионов классифицированы по уровню влияния различных факторов, также была дана характеристика каждой группы субъектов РФ.

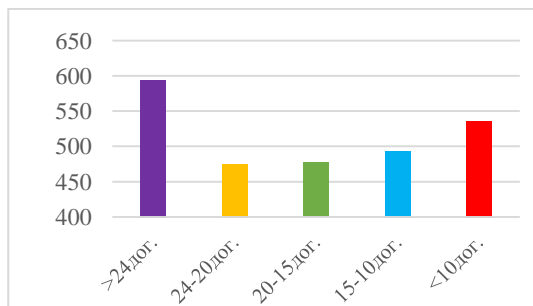


Рис. 2 Количество введенного жилья, м² на 1 000 чел.

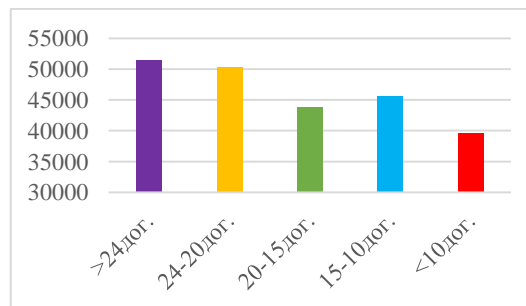


Рис. 5 Средняя стоимость 1 квадратного метра жилья, руб.

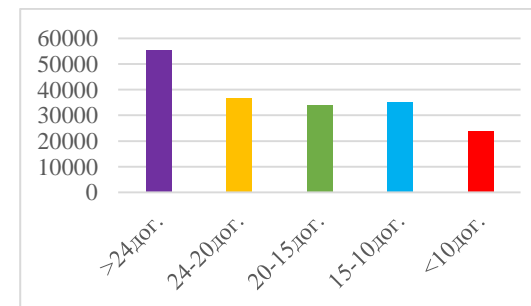


Рис. 8 Средняя заработная плата, руб.

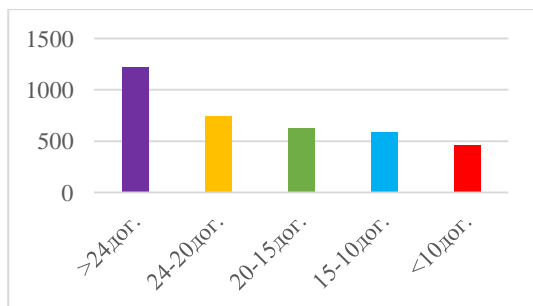


Рис. 3 Объем просроченной задолженности ИЖК на душу занятых чел; руб.

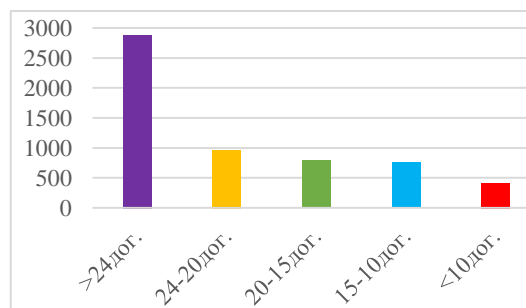


Рис. 6 ВРП на душу занятого населения, тыс. руб.

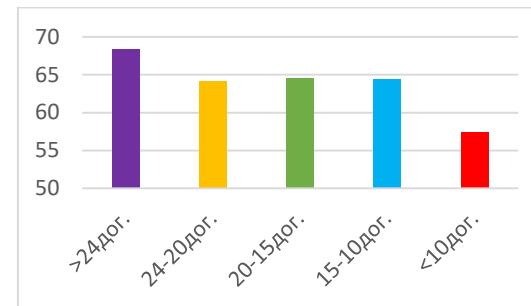


Рис. 9 Процент занятости населения, %

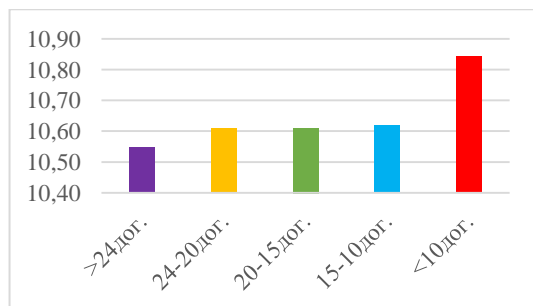


Рис. 4 Средневзвешенная ставка по ИЖК, %.

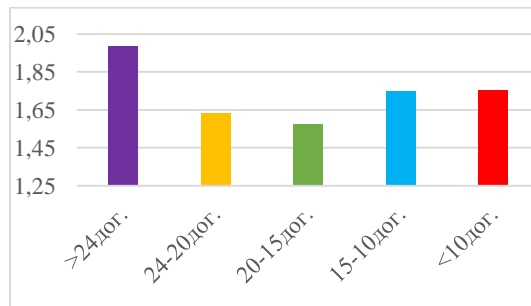


Рис. 7 Средний размер ипотеки, млн. руб.

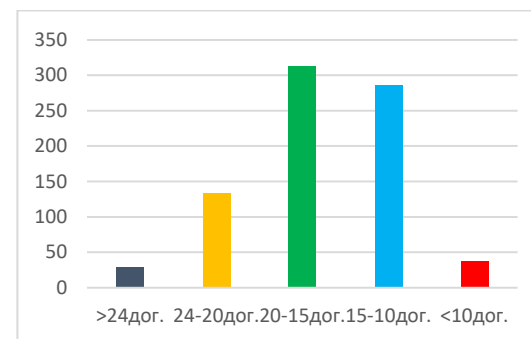


Рис.10 кол-во КО и их филиалов, предоставляющих ипотеку, ед.

Анализ факторов развития ипотечного жилищного кредитования по регионам РФ

Каковы же причины такой существенной дифференциации ипотечного рынка на территории РФ? Эта неравномерность обусловлена не только исторической и национальной спецификой отдельных регионов, но и весьма конкретными количественными характеристиками.

Рассмотрим причины:

1. *Социально-экономическое развитие региона*: это развитие определяется целым рядом базовых индикаторов, характеризующих уровень социального и экономического развития субъектов РФ. Авторами было выделено 9 факторов, ключевым из них является показатель – средняя заработная плата. К не менее важным показателям можно отнести также процент занятости населения, ВРП на душу занятого населения. Диаграммы, приведенные ранее, полностью подтверждают факт дифференциации рынка ипотеки.

2. *Уровень банковской концентрации*: этот уровень измеряется количеством кредитных организаций (КО) и их филиалов, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты в регионах (см. рис. 10), и является отражением того, насколько благоприятны общие экономические и политические условия региона для развития банковского сектора. Многим известно, что с каждым годом в РФ количество КО сокращается, таким образом, усиливается разница в развитии ИЖК регионов.

По данным рис. 10 можно выделить тот факт, что в регионах-аутсайдерах (группа 5), попросту нет в достаточной мере КО, которые предоставляют ипотечный кредит.

3. *Развитие жилищного строительства в регионе*. Следует отметить, что рынок жилой недвижимости является неотъемлемым элементом системы ипотечного жилищного кредитования. Уровень развития жилищного строительства в субъектах РФ можно охарактеризовать объемами ввода жилья на территории региона. По рис. 2 можно сделать вывод о том, что в регионах-лидерах вводится наибольшее количество жилья. Регионы-аутсайдеры занимают 2-ю позицию, это обусловлено тем, что государство пытается развивать инфраструктуру данных регионов.

4. *Доступность жилья для населения региона*. Данный показатель является одним из ключевых параметров функционирования ипотечного рынка на территории российских субъектов и определяется рядом абсолютных и относительных показателей, среди которых, по мнению авторов, следует выделить цену 1 кв. м. первичного жилья. Данный показатель является одним из определяющих факторов ипотечного регионального рынка, т.к. коэффициент корреляции между стоимостью кв. метра жилья и количеством заключенных ипотечных договоров составил 0,79. Так, например, по данным Росстата стоимость кв. м. жилья варьируется от 77 тыс. руб. в Камчатском крае, до 34 тыс. руб. в Костромской области,

что также указывает на одну из причин дифференциации регионального ипотечного кредитования.

5. *Процентная ставка по ИЖК*. Ставка по ипотечному кредитованию отражает положение ипотечного рынка кредитования, так, например, в группе-лидере средневзвешенная процентная ставка гораздо ниже, нежели в группах-аутсайдерах (см. рис. 5).

Заключение

Итак, анализ региональной дифференциации, проведенный с помощью ключевого критерия развития рынка ИЖК (количество выданных ипотечных кредитов на 1 000 человек), позволил сформировать 5 групп, каждая из которых характеризует степень развитости ипотечного рынка. Изучение данных групп позволило выделить основные факторы значимой региональной дифференциации в развитии ипотечного кредитования в РФ, среди которых наиболее значимыми являются: процентная ставка по ИЖК, социально-экономическое развитие региона, доступность жилья для населения региона. К наименее значим факторам относится количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты.

Список литературы

1. Аверченко В.А. Принципы жилищного кредитования. М.: Альпина Бизнес Букс. 2016. С. 26.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) ГК РФ Статья 334.
3. Иванова Д.Г., Шевня В.И. Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития // «Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС» – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/regionalnyy-rynok-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-problemy-i-tendentsii-razvitiya> (дата обращения: 25.02.2019)
4. Интернет ресурс – Сайт Федеральной службы государственной статистики URL: [https:// www.gks.ru/](https://www.gks.ru/) (дата обращения: 04.03.2019)
5. Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) М. Дело и Сервис. 2016. С.91.
6. Левина Л.И., Ивашков А.О. Оценка и анализ региональных рынков ипотечного жилищного кредитования // «Финансы и кредит» – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-i-analiz-razvitiya-regionalnyh-rynkov-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya> (дата обращения 25.02.2019)
7. Официальный сайт Центрального банка РФ. URL: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения: 04.03.2019)

8. Савруков А.Н. «Методика оценки потенциала ипотечного жилищного кредитования в регионе» // «Региональная экономика: теория и практика». – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodika-otsenki-potentsiala-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-v-regione> (дата обращения 25.02.2019)

9. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ.

Контактный телефон +79027980414