

[https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJR XIUFoewruApW3rUjR229jQBVG0sZcPC7qAVF3Ppdia3kGrijfbOKhfIRNIKp08NAQaGN3rnMdK5GcXyEKUPTG54K3Mn8Un8A7h2AOmaECqEh7gS4rVn7VjgrnYMQY7rUnvZkqv2E5sQ%3D%3D%3Fsign%3D6lr7F2vh08GQuldo\\_i-EloQfmFOkT7prWNMcrDM004c%3D&name=T11.xlsx&nosw=1](https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJR XIUFoewruApW3rUjR229jQBVG0sZcPC7qAVF3Ppdia3kGrijfbOKhfIRNIKp08NAQaGN3rnMdK5GcXyEKUPTG54K3Mn8Un8A7h2AOmaECqEh7gS4rVn7VjgrnYMQY7rUnvZkqv2E5sQ%3D%3D%3Fsign%3D6lr7F2vh08GQuldo_i-EloQfmFOkT7prWNMcrDM004c%3D&name=T11.xlsx&nosw=1)

8. Ширманов, К. А. Дистанционное банковское обслуживание: особенности использования интернет-банкинга и мобильного банкинга / К. А. Ширманов. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2021. — № 25 (367). — С. 234-237.

9. Никонец, О. Е. Дистанционное банковское обслуживание как элемент экосистемы современного банка / О. Е. Никонец, К. А. Попова // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – 2020. – Т. 2. – № 1. – С. 280-292.

## **ЭКОНОМИКО-СТАТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Д.А. Ковтун, Т.В. Счастливенко, Л.А. Коньшина**

Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет

*В данной статье осуществлено экономико-статистическое изучение ипотечного кредитования в РФ, которое позволило проанализировать рынок ИЖК, провести корреляционно-регрессионный анализ, выявить роль данного процесса для экономики России, определить основные тенденции, а также предложить решение основных проблем, затрудняющих развитие рынка ипотечных кредитов.*

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, банк, ключевая ставка, корреляционно-регрессионный анализ.

## **ECONOMIC AND STATIC ANALYSIS OF MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION**

**D.A. Kovtun, T.V. Schastlivenko, L.A. Konshina**

Belgorod, Russia

Belgorod State National Research University

*In this article, an economic and statistical study of mortgage lending in the Russian Federation was carried out, which made it possible to analyze the housing and communal services market, conduct a correlation and regression analysis, identify the role of this process for the Russian economy, identify the main trends, and also propose solutions to the main problems hindering the development of the mortgage market.*

**Keywords:** mortgage lending, bank, key rate, correlation and regression analysis.

Ипотека как вид кредитования в настоящее время становится необходимым, значительная часть населения России нуждается в улучшении жилищных условий. Наиболее выгодным вариантом решения этой проблемы является получение банковского ипотечного кредита на приобретение жилья.

В первую очередь необходимо рассмотреть понятие ипотечного кредитования как экономической категории для того, чтобы выявить характерные особенности ипотечного кредитования и определить его место в системе кредитных отношений. Так, ипотечным кредитованием является долгосрочный кредит, который предоставляется банком заемщику на приобретение или строительство недвижимости [3].

Важным аспектом в изучении ипотечного кредитования являются его принципы, позволяющие раскрыть сущность ипотеки и показать значимость данного финансового инструмента для общества на современном этапе. Основные принципы ипотечного кредитования представлены в виде схемы на рисунке 1 [4].



Рис. 1 – Принципы ипотечного кредитования

На данный момент в России наиболее распространенным видом ипотечного кредитования является жилищное кредитование. Существует несколько факторов, из-за которых население обращается за ИЖК. Во-первых, значительная часть населения нашей страны не имеет возможность приобрести недвижимость на свои накопления, так как их доходы не соответствуют потребностям. Во-вторых, большинство домохозяйств предполагают, что наиболее удобным вариантом является приобретение недвижимости в настоящем времени под процент, чем жизнь без собственного жилья.

Следует отметить, что лицам, желающим обратиться к ипотечному кредиту, необходимо обдуманно и ответственно отнестись к процедуре ИЖК, а также оценить все риски и возможности, так как данный вид кредита, как правило, выдается в значительных суммах и на длительный период.

Ипотечное кредитование в настоящее время развивается в непростых условиях, связанных с множеством различных факторов, в том числе с распространением пандемии коронавирусной инфекции COVID-19, а также сложной экономико-политической обстановкой.

Для определения современного положения и динамики ипотечного кредитования за период 2012-2021 гг. в Российской Федерации обратимся к данным, представленным Центральным Банком России. Рассмотрим динамику объема ИЖК, предоставленных в рублях, а также курс доллара США и евро данного периода, представленных на рисунке 2 [2].

Из рисунка 2 видно, что с 2014 г. официальный курс доллара США и евро по отношению к рублю резко повысился, вследствие чего объем ИЖК заметно сократился. Следовательно, снижение объема ИЖК в 2015 г., предоставленных в рублях было связано с резким падением рубля в 2014 г. Однако, уже с 2016 г. можно заметить постепенное увеличение объема кредитования. Следует отметить, что за анализируемый период объем ИЖК вырос более, чем в 5 раз (на 4 682,9 млрд. руб.). Наиболее высокие темпы роста в последние годы.

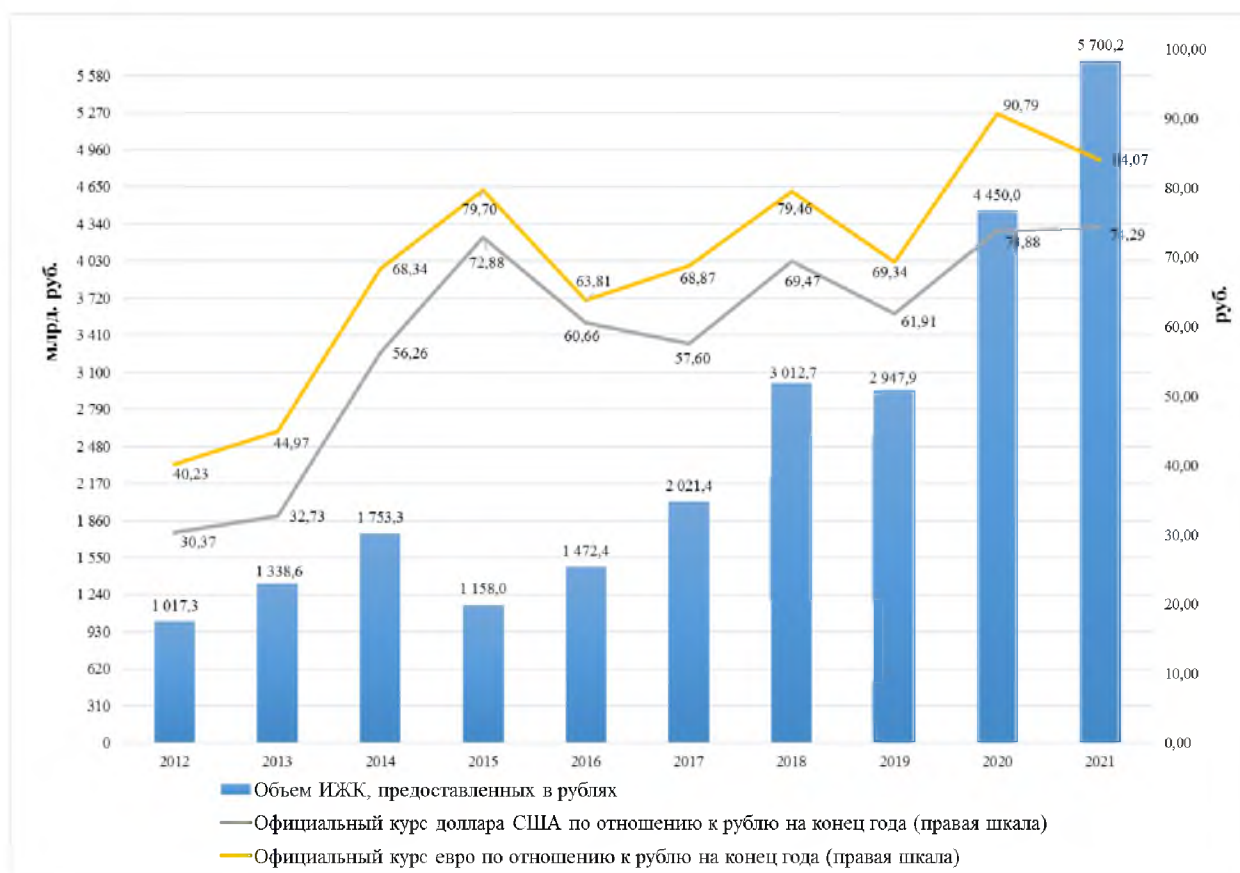


Рис. 2 – Объем ИЖК, предоставленных физическим лицам – резидентам, и динамика валютных курсов за 2012-2021 гг.

Данная динамика, сложившаяся за последние 10 лет, может быть обусловлена несколькими причинами. В первую очередь повлияли экономические события, произошедшие в 2014 г., а именно падение курса рубля, снижение цен на нефть до минимальных показателей 2009 г., экономические санкции против РФ, мировой экономический кризис. Данные факторы оказали негативное влияние на экономическое развитие нашей страны, что привело к снижению реальных доходов населения платежеспособности заемщиков. Но несмотря на перечисленные факторы объем выданных ипотечных кредитов в целом за анализируемый период увеличивается, за исключением 2015 и 2019 гг.

Для выявления факторов, влияющих на изменение динамики ипотечного кредитования в Российской Федерации, необходимо провести корреляционно-регрессионный анализ, который позволит определить зависимость основных экономических показателей ипотечного кредитования.

Для начала необходимо определить факторные признаки (X), которые могут оказывать влияние на результирующий признак (Y). Проанализировав основные показатели, характеризующие ИЖК, определим следующие факторные признаки:

- X – средневзвешенная ставка, %;
- Y – объем предоставленных ИЖК, млрд. руб.

Исходя из определенных факторных признаков, является целесообразным составить таблицу промежуточных расчетов для проведения корреляционно-регрессионного анализа ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Таблица 1 – Таблица промежуточных расчетов для проведения корреляционно-регрессионного анализа ипотечного кредитования в РФ за 2012-2021 гг.

Год	x	y	x <sup>2</sup>	x×y
2012	12,32	1 031,99	152	12 714,14
2013	12,51	1 353,93	157	16 937,61
2014	12,47	1 764,13	156	21 998,65
2015	13,36	1 161,66	178	15 519,82
2016	12,49	1 437,47	156	17 953,96
2017	10,64	2 021,95	113	21 513,51
2018	9,56	3 013,12	91	28 805,38
2019	9,72	2 934,91	94	28 527,30
2020	7,50	4 444,68	56	33 335,10
2021	7,47	5 704,69	56	42 614,00
Сумма	108,04	24 868,51	1 209	239 919,47
Среднее значение	10,804	2 486,851	120,9	23 991,947

С помощью составленной таблицы мы можем построить уравнение регрессии. В нашем случае оно представляет собой уравнение однофакторной корреляционной связи, которое имеет вид  $\bar{y} = a_0 + a_1x$ . Найдем параметры данного уравнения с помощью метода наименьших квадратов. Для определения параметров  $a_0$  и  $a_1$  необходимо решить систему нормальных уравнений. С помощью таблицы промежуточных расчётов составим и решим систему нормальных уравнений:

$$\begin{cases} 24\,868,51 = 10a_0 + 108,04a_1 \\ 239\,919,47 = 108,04a_0 + 1\,209a_1 \end{cases} \quad (1)$$

Решив систему уравнений 1, получим  $a_0 = 9\,931,8$ ;  $a_1 = -689,1$ . Следовательно, уравнение регрессии имеет вид:

$$\bar{y} = 9\,931,8 - 689,1x \quad (2)$$

Таким образом, можно утверждать, что связь между средневзвешенной ставкой и объемом предоставленных ИЖК обратная, так как  $a_1 < 0$ , причем при увеличении средневзвешенной ставки на 1% объем предоставленных ИЖК снизится на 689,1 млрд. руб. в год.

Важным показателем, позволяющим оценить тесноту связи между признаками, является линейный коэффициент корреляции. Найдем данный показатель по формуле:

$$r = \frac{239\,919,47 - 10,804 \times 24\,868,51}{2,05 \times 1\,471,77} = -0,95 \quad (3)$$

Можно утверждать, что связь между анализируемыми факторами тесная, так как коэффициент корреляции близок к единице. Следует рассчитать коэффициент детерминации, который представляет собой возведение в квадрат значения коэффициента корреляции. В нашем случае он будет равен 0,90. Данный показатель позволяет прийти к выводу о том, что на объем предоставленных ИЖК на 90% влияет средневзвешенная ставка. На остальные 10% влияют неучтенные факторы, например, финансовые возможности домохозяйств, особенности рынка недвижимости, политическая и экономическая ситуация в стране и иные причины.

В ходе анализа состояния российского ипотечного жилищного кредитования выявлено, что за последние 10 лет в целом наблюдается положительная динамика, однако можно выделить ряд проблем, которые оказывают влияние на состояние и тенденции ипотечного рынка Российской Федерации. К таким проблемам относятся:

1. Высокий и переменчивый рост инфляции - ипотечный кредит доступен гражданам со стабильно высоким доходом, однако количество нуждающихся в жилье среди них составляет менее 1%.

2. Нестабильная экономическая ситуация, влияющая на величину доходов граждан и отсутствие гарантий на стабильность выплат доходов по займам. Поскольку ипотечный кредит является долгосрочным, то подвержен высоким рискам. Поэтому кредитные организации в целях себя обезопасить и компенсировать возможные потери увеличивают процентные ставки на кредит.

3. Монополизация рынка строительства жилья – при ограниченности числа застройщиков жилья отсутствует между ними конкуренция, что ведет к установлению высоких цен на недвижимость. Банки находятся в прямой зависимости от ценообразования на рынке жилья.

4. Длительный характер кредитования и существенная доля расходов на оформление кредитных сделок по ипотеке. Минимальный период оформления договора ипотеки - три недели. При наличии у потенциального заемщика положительной кредитной истории у банка-кредитора отсутствуют сомнения относительно выполнения первым своих обязательств по погашению задолженности своевременно и в полном объеме. Обычно доля затрат на оформление кредитных сделок по ипотеке составляет около 8-10% стоимости залога.

5. Несовершенная государственная поддержка рынка ипотечного жилищного кредитования. На сегодня разработаны и реализуются различные государственные программы по предоставлению ипотечного кредита отдельным категориям заемщиков на льготных условиях. Однако требуется внесение изменений и дополнений в ряд правовых и нормативных документов, регламентирующих порядок ипотечного кредитования российскими и иностранным кредитными учреждениями [1].

Разрешение указанных проблем системы ипотечного кредитования в России возможно с помощью определенных мер, а именно:

1. Снижение цен на первичном рынке жилья на основе возникновения конкуренции среди строительных компаний;

2. Увеличение среднего срока кредитования и постепенное снижение средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам;

3. Повышение уровня конкуренции в банковском секторе на рынке ипотечного кредитования;

4. Совершенствование государственной политики, направленной на оказание помощи отдельным категориям граждан и субсидирования процентных ставок по ипотеке;

5. Ускорение процесса и снижение стоимости комиссии на оформление кредитных сделок.

Таким образом, исходя из всего вышесказанного, можно прийти к выводу, что ипотечное кредитование как особый вид кредитования занимает важное место в решении жилищного вопроса большей части населения и является одним из основных финансовых инструментов банковской деятельности. В период с 2012 по 2021 годы наблюдается в целом положительная динамика объема ИЖК, предоставленная физическим лицам, но, как было выяснено, в сложные периоды для экономики нашей страны данный показатель уменьшается. Проведенный корреляционно-регрессионный анализ позволил понять, что объем ИЖК в значительной степени (на 90%) зависит от средневзвешенной ставки.

## ЛИТЕРАТУРА

1. О банках и банковской деятельности: федер. закон от 02 декабря 1990 г. № 395-1 (с изм. и доп.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5842/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842/)

2. Официальный сайт Центрального Банка РФ - Электронный ресурс. Режим доступа: <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage>

3. Горемыкин В. А. Ипотечное кредитование // М.: МГИУ, 2017. – 367 с. 3. Гусев А. П. Ипотечное жилищное кредитование: жилье займы // Ростов н/Д.: Феникс, 2020. – 93 с.

4. Чибисова Д.Е. Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения // Сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной конференции, в 6-х томах: Поколение будущего: взгляд молодых ученых-2019. – 2019. – С. 468-471.