

УДК 311.2

Е. А. Закревская

Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, Москва,
e-mail: Zakrevskaya.EA@rea.ru

М. И. Саяпина

Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, Москва,
e-mail: Sayapina.MI@rea.ru

СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ НАСЕЛЕНИЮ РФ

Ключевые слова: ипотечные жилищные кредиты, динамика, зависимость, прогноз, структура, тенденция.

Жилищные кредиты представляют собой долгосрочные кредиты на приобретение, ремонт и строительство жилой недвижимости. Целевое назначение ипотечного жилищного кредита – это приобретение гражданами жилья, что в современных условиях является необходимостью. Статистическое изучение ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых кредитными организациями населению РФ, основано на следующей системе показателей: ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях и иностранной валюте (в том числе количество предоставляемых кредитов, объем предоставляемых кредитов). Для того чтобы заемщик имел возможность выполнять перед банком свои обязательства, заключающиеся в своевременной оплате ежемесячных платежей, необходима стабильная экономическая ситуация в стране, за что в условиях постоянной и высокоскоростной изменчивости современного мира и экономики в частности (как мировой, так и экономики стран) отвечает государство. В статье изучена динамика объема предоставленных физическим лицам ипотечных жилищных кредитов в регионах РФ с 2010 г. по 2019 г. Рассмотрены структура ипотечных жилищных кредитов по федеральным округам страны и видам валют и происходящие структурные сдвиги. Выявлена основная тенденция изменения объема предоставляемых населению ипотечных жилищных кредитов с помощью методов аналитического выравнивания и механического выравнивания и рассчитано прогнозное значение объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов. Изучена зависимость объема выдаваемых физическим лицам ипотечных жилищных кредитов от величины среднедушевых денежных доходов населения за изучаемый период.

Е. А. Zakrevskaya

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, e-mail: Zakrevskaya.EA@rea.ru

M. I. Sayapina

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, e-mail: Sayapina.MI@rea.ru

STATISTICAL ANALYSIS OF MORTGAGE LOANS PROVIDED TO THE POPULATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Keywords: mortgage loans, dynamics, dependence, forecast, structure, trend.

Mortgage loans are long-term loans for the purchase, renovation and construction of residential real estate. The purpose of a mortgage loan is the acquisition of housing by citizens, which in modern conditions is a necessity. A statistical study of mortgage loans provided by credit institutions to the population of the Russian Federation is based on the following system of indicators: credits). In order for the borrower to be able to fulfill his obligations to the bank, which consist in the timely payment of monthly payments, a stable economic situation in the country is required, for which, in the context of the constant and high-speed volatility of the modern world and the economy (both world and national economies), in particular, is responsible the state. The article studies the dynamics of the volume of housing mortgage loans provided to individuals in the regions of the Russian Federation from 2010 to 2019. The structure of mortgage housing loans by federal districts of the country and types of currencies and the ongoing structural changes are considered. The main trend of changes in the volume of housing mortgage loans provided to the population was revealed using the methods of analytical leveling and mechanical leveling, and the predicted value of the volume of housing mortgage loans provided was calculated. The dependence of the volume of housing mortgage loans issued to individuals on the value of the average per capita money income of the population for the period under study has been studied.

Введение

Процесс оформления и выдачи ипотечных жилищных кредитов является важным не только для населения, нуждающегося в жилой недвижимости, но и для государства в целом. Значимость изучения ипотечных жилищных кредитов заключается в улучшении качества жизни населения путем обеспечения населения жильем. «Чтобы заёмщик мог без особого напряжения выполнять свои обязательства перед банком, то есть вовремя и без просрочек оплачивать ежемесячные платежи, нужна экономическая стабильность» [2]. В рамках статьи объектом статистического изучения является объем ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых населению страны, предметом изучения являются количественная и качественная характеристики ипотечных жилищных кредитов в Российской Федерации.

Целью работы является проведение статистического исследования в сфере предоставления населению кредитными организациями ипотечных жилищных кредитов.

Материал и методы исследования

Исследование было проведено с использованием следующих теоретических и методологических основ: микроэкономика, макроэкономика, экономическая статистика, теория статистики, которые разрабатывают методы статистического сбора, обработ-

ки, анализа и представления статистической информации.

Результаты исследования и их обсуждение

Число кредитов, предоставляемых кредитными организациями населению в РФ на 1 января 2019 г. увеличилось по сравнению с началом 2010 г. на 1336776 ед. (в 10,9 раза) и составило по данным Центрального Банка 1471821 ед. [7]. В Приволжском федеральном округе данный показатель возрос на 324555 ед. (в 11,2 раза), а в Северо-Кавказском федеральном округе – увеличился на 27906 ед. (в 6,4 раза), что является наименьшим увеличением количества предоставляемых кредитов в абсолютном выражении среди всех федеральных округов (табл. 1).

Объем кредитов, предоставляемых кредитными организациями населению, в РФ к 1 января 2019 г. увеличился по сравнению с началом 2010 г. на 2860,5 млрд руб. (в 19,7 раза), в среднем ежегодно возрастая на 39,3%, и составил по данным Центрального Банка России (ЦБ) 3013,1 млрд руб. [7]. По объему предоставляемых ипотечных жилищных кредитов лидирует Центральный федеральный округ, в котором данный показатель в течение рассматриваемого периода возрос на 912,5 млрд руб. (в 22,1 раза) до 955,8 млрд руб. (табл. 2).

Таблица 1

Динамика количества ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых кредитными организациями физическим лицам, на начало года

	Количество предоставляемых кредитов, ед.		Изменение количества кредитов	
	2010 г.	2019 г.	ед.	Коэффициент роста
Российская Федерация	135045	1471821	1336776	10,9
в том числе в федеральных округах:				
Центральный	26680	353706	327026	13,3
Северо-Западный	12991	175165	162174	13,5
Южный	12076	116713	104637	9,7
Северо-Кавказский	5140	33046	27906	6,4
Приволжский	31719	356274	324555	11,2
Уральский	17188	165424	148236	9,6
Сибирский	23716	192856	169140	8,1
Дальневосточный	5715	78637	72922	13,8

Таблица 2

Динамика объема ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых физическим лицам в РФ, на начало года

	Объем предоставляемых кредитов, млрд руб.		Изменение объема кредитов	
	2010 г.	2019 г.	млрд руб.	Коэффициент роста
Российская Федерация	152,6	3013,1	2860,5	19,7
в том числе в федеральных округах:				
Центральный	43,3	955,8	912,5	22,1
Северо-Западный	16,9	387,7	370,8	23,0
Южный	9,7	208,4	198,7	21,5
Северо-Кавказский	2,9	60,7	57,8	21,2
Приволжский	28,8	584,9	556,1	20,3
Уральский	20,3	312,7	292,4	15,4
Сибирский	22,1	326,3	304,2	14,7
Дальневосточный	8,5	176,5	168	20,7

Таблица 3

Средние показатели динамики объема ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых кредитными организациями населению РФ

	Средний уровень ряда, млрд руб.	Средний абсолютный прирост, млрд руб.	Средний коэффициент роста	Средний темп роста, %	Средний темп прироста, %
Российская Федерация	1274,19	317,83	1,39	139,30	39,30
в том числе федеральные округа:					
Центральный	386,68	101,39	1,41	141,02	41,02
Северо-Западный	153,46	41,21	1,42	141,66	41,66
Южный	86,14	22,08	1,41	140,61	40,61
Северо-Кавказский	25,90	6,43	1,40	140,43	40,43
Приволжский	250,68	61,78	1,40	139,71	39,71
Уральский	145,51	32,49	1,35	135,49	35,49
Сибирский	149,15	33,80	1,35	134,85	34,85
Дальневосточный	76,68	18,66	1,40	140,03	40,03

Средний объем ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых кредитными организациями населению, в Российской Федерации с 1 января 2011 г. по 1 января 2020 г., равен 1274,19 млрд руб. В среднем, объем кредитов в РФ ежегодно увеличивался на 317,83 млрд руб. (или на 39,3%). В среднем, во всех федеральных округах наблюдается ежегодное увеличение объема ипотечных жилищных кредитов (табл. 3).

Число кредитов, предоставляемых населению в рублях, в РФ на 1 января 2019 г. увеличилось по сравнению с на-

чалом 2010 г. на 1338876 ед. (в 11,1 раза) и составило по данным Центрального Банка 1471809 ед. Наибольший относительный рост числа предоставляемых в рублях кредитов наблюдается в Центральном федеральном округе – на 328224 ед. (в 13,9 раза). Число кредитов, предоставляемых населению в иностранной валюте, в РФ на 1 января 2019 г. уменьшилось по сравнению с началом 2010 г. на 2100 ед. до 12 ед. В начале 2019 г. ипотечные жилищные кредиты в иностранной валюте в большинстве федеральных округов не предоставлялись.

Объем кредитов, предоставляемых населению в рублях, в РФ на 1 января 2019 г. увеличился по сравнению с началом 2010 г. на 2869,7 млрд руб. (в 21,1 раза) и составил по данным Центрального Банка России 3012,7 млрд руб. Объем кредитов, предоставляемых физическим лицам в иностранной валюте, в РФ на 1 января 2019 г. уменьшился по сравнению с началом 2010 г. на 9,2 млрд руб. и составил по данным Центрального Банка России 0,4 млрд руб.

Значительная часть ипотечных жилищных кредитов, предоставленных кредитными организациями физическим лицам, сосредоточена в Центральном федеральном округе, удельный вес которого в течение рассматриваемого периода времени возрос с 28,4% до 31,7%. Наименьший удельный вес ипотечных жилищных кредитов отмечается в Северо-Кавказском федеральном округе – не более 2,0% (рис. 1).

В начале 2019 г. в РФ в целом и во всех федеральных округах подавляющая часть кредитов предоставляется в рублях, удельный вес которых превышает 99%.

Удельные веса кредитов, выданных в различных федеральных округах, по данным на 1 января 2011 г. по сравнению с данными на 1 января 2010 г. в среднем отклоняются друг от друга на 0,951%, а по данным на 1 января 2019 г. по сравнению с началом 2018 г. – в среднем отклоняются на 0,243%. Уровень различий в структуре объема ипотечных жилищных кредитов в федеральных округах весьма низкий, об этом свидетельствуют малые значения коэффициента Рябцева (табл. 4).

Применяя метод механического выравнивания, рассчитали теоретические уровни объема ипотечных жилищных кредитов в РФ и федеральных округах. На протяжении всего изучаемого периода времени наблюдается тенденция к росту объема предоставляемых кредитов.

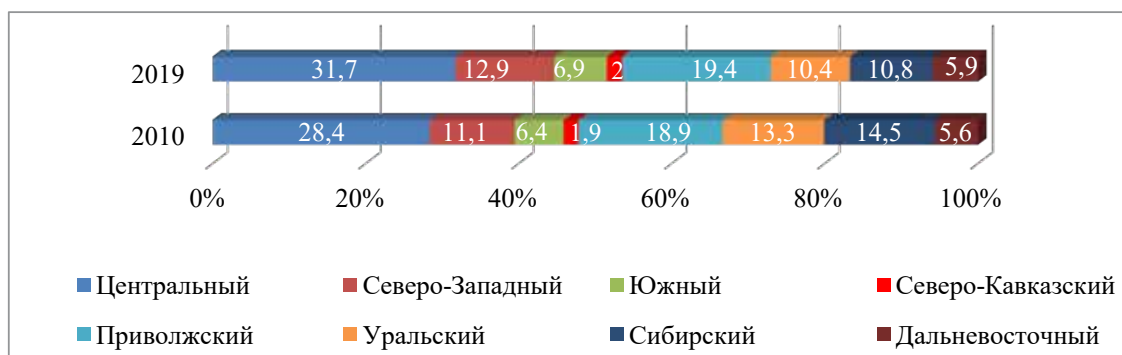


Рис. 1. Структура ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых физическим лицам, по федеральным округам РФ на начало года, % к итогу

Таблица 4

Обобщенные показатели динамики структуры в сравнение с предшествующим годом, данные на начало года

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Линейный коэффициент	0,951	0,966	0,391	0,346	0,675	0,652	0,513	0,140	0,243
Квадратический коэффициент	1,144	1,311	0,531	0,430	0,929	0,799	0,762	0,158	0,345
Коэффициент Лоренца	0,038	0,039	0,016	0,014	0,027	0,026	0,021	0,006	0,010
Коэффициент Гатева	0,056	0,063	0,025	0,021	0,044	0,038	0,036	0,007	0,016
Индекс Салаи	0,047	0,046	0,038	0,023	0,042	0,038	0,025	0,013	0,010
Коэффициент Рябцева	0,039	0,045	0,018	0,015	0,031	0,027	0,025	0,005	0,011

С помощью метода аналитического выравнивания по линейной функции была выявлена тенденция к увеличению объема ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых кредитными организациями физическим лицам, а также рассчитано перспективное значение объема кредитов во всех федеральных округах страны и РФ в целом. Перспективное значение объема ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам, в РФ на 1 января 2025 г. составит 3963,6 млрд руб., что больше фактической величины данного показателя на 1 января 2019 г. на 950,55 млрд руб.

Величина объема ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых физическим лицам кредитными организациями, в Центральном федеральном округе на 1 января 2025 г. составит 1251,4 млрд руб., что на 296,0 млрд руб. (на 30,9%) больше объема ипотечных жилищных кредитов в Центральном федеральном округе в начале 2019 г. (табл. 5).

«Используя терминологию модели накопления сбережений и потребления в течение жизненного цикла можно сказать, что домохозяйства, вероятно, захотят получить заем под свой будущий доход, чтобы обе-

спечить желаемый уровень потребления жилищных услуг на протяжении жизни» [1].

Для изучения зависимости объема предоставляемых физическим лицам ипотечных жилищных кредитов от величины среднедушевых денежных доходов населения субъектов РФ были рассчитаны линейный коэффициент корреляции и коэффициенты корреляции рангов Спирмена и Кендалла, полученные значения которых свидетельствуют о незначительном снижении степени тесноты связи между рассматриваемыми показателями к 2019 г. вследствие сокращения реальных доходов населения. В течение рассматриваемого периода значения линейного коэффициента корреляции не превышает 0,55 ($r \leq 0,55$) (табл. 6).

Значения коэффициентов корреляции рангов Спирмена и Кендалла также подтверждают наличие слабой зависимости между рассматриваемыми показателями. Умеренная связь наблюдается в начале 2012 и 2013 г. Наиболее тесная связь между объемом кредитов и среднедушевыми доходами населения наблюдается в начале 2013 г., коэффициент Спирмена принимает наибольшее значение, равное 0,643 (табл. 7).

Таблица 5

Перспективные значения объема кредитов, рассчитанные методом аналитического выравнивания по линейной функции на начало года, млрд руб.

Федеральные округа	Объем кредитов, млрд руб.		Темп прироста, %
	2019 г.	2025 г.	
Центральный	955,8	1251,4	30,9
Северо-Западный	387,7	517,4	33,5
Южный	208,4	276,4	32,6
Северо-Кавказский	60,7	81,9	34,9
Приволжский	584,9	786,3	34,4
Уральский	312,7	404,8	29,5
Сибирский	326,3	425,9	30,5
Дальневосточный	176,5	231,0	30,9

Таблица 6

Линейный коэффициент корреляции, рассчитанный для субъектов РФ, на начало года

Год								
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0,50	0,55	0,55	0,51	0,50	0,55	0,55	0,50	0,47

Коэффициент Спирмена, рассчитанный по федеральным округам, на начало года

	Год									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Коэффициент Спирмена	0,500	0,452	0,571	0,643	0,357	0,476	0,381	0,381	0,476	0,381
Коэффициент Кендалла	0,429	0,357	0,429	0,500	0,286	0,357	0,286	0,286	0,357	0,286

Национальный проект «Жилье и городская среда» предполагает увеличение ежегодного объема жилищного строительства до 120 млн кв. м к 2024 г. (+30% к 2018 г.) и накладывается на переход жилищной отрасли на кредитную модель финансирования, которая призвана минимизировать риски покупателя жилья на первичном рынке, частично переложив их на самих застройщиков и на банки, предоставляющие кредиты застройщикам. Неизбежный в таком случае рост банкротств строительных организаций должен привести к переводу производственных мощностей к финансово здоровым строительным компаниям и уходу с рынка финансово слабых застройщиков. Новая модель предполагает увеличение объема банковского кредитования застройщиков жилья (в 10 раз), что приведет к росту кредитных рисков банков. Быстрый рост ипотеки без накопления рисков для финансовой стабильности и чрезмерного роста долговой нагрузки возможен лишь при значительном ускоре-

нии роста доходов населения (до 4% в год в реальном выражении) [5].

Заключение

С помощью анализа динамики и изучения структуры изучаемого явления в работе был проведен статистический анализ предоставляемых населению ипотечных жилищных кредитов. С помощью методов аналитического и механического выравнивания выявлена тенденция к увеличению объема ипотечных жилищных кредитов, предоставляемых организациями населению РФ. Изучив зависимость между ипотечными жилищными кредитами и среднедушевыми денежными доходами с помощью методов корреляционно-регрессивного анализа, можно сделать вывод, что связь между явлениями в течение всего изучаемого периода времени колеблется от слабой к умеренной ($r \leq 0,654$).

Развитие ипотечного жилищного рынка позволяет увеличить эффективность использования жилого фонда и способствует улучшению жилищных условий.

Библиографический список

1. Гарипова З.Л. Роль ипотечного жилищного кредита в обеспечении экономического роста // Финансы и кредит. 2015. №32 (6). С. 56-61.
2. Клочкова Е.Н., Толстякова М.А. Рынок жилой недвижимости // Статистика и экономика. 2019. №16 (3). С. 25-26.
3. Лозовская А.Н., Скорик М.А. Ипотечные ориентиры жилищной политики в России // Статистика и экономика. 2018. №15 (2). С. 83.
4. Шнейдерман И.М., Ярашева А.В. Кредитное поведение населения: риски // Вопросы статистики. 2019. №26 (3). С. 15-22.
5. Аналитическая записка банка России «Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства», июль 2019 [электронный источник]. URL: https://cbr.ru/content/document/file/73070/analytic_note_20190711_dip.pdf (дата обращения: 31.01.2021).
6. Бюллетень о текущих тенденциях российской экономики, апрель 2019 [электр. источник]. URL: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/21979.pdf> (дата обращения: 15.12.2020).
7. Центральный банк РФ [электронный ресурс]. URL: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения: 29.10.2020).