

**СТРОГОВА Наталья Анатольевна** – магистрант кафедры бухгалтерского учета и финансов ТвГТУ, Тверь (strogonanatalia123@gmail.com)

**ЕГОРОВА Елизавета Владимировна** – к. э. н., доцент, доцент кафедры бухгалтерского учета и финансов ТвГТУ, Тверь (egorova.tstu@gmail.com)

## **СТАТИСТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

© Строгова Н.А., Егорова Е.В., 2024

**Аннотация.** В статье выполнен статистический анализ показателей ипотечного жилищного кредитования. Приведена их сравнительная характеристика по федеральным округам. На основе анализа временных рядов рассчитано прогнозное значение ожидаемого объема ипотечного кредитования. Значимые и незначимые факторы роста объемов ипотечного кредита определены методами корреляционного анализа.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, жилищное кредитование, задолженность по ипотеке, срок ипотеки, факторы ипотечного кредитования.

**Strogova N.A.** – Graduate Student of the Department of Accounting and Finance, TvSTU, Tver (strogonanatalia123@gmail.com)

**Egorova E.V.** – Ph.D., Associate Professor of the Department of Accounting and Finance, TvSTU, Tver (egorova.tstu@gmail.com)

## **STATISTICAL STUDY OF RESIDENTIAL MORTGAGE LENDING TO INDIVIDUALS**

**Abstract.** The article provides a statistical analysis of housing mortgage lending indicators. Their comparative characteristics by federal districts are given. Based on the analysis of time series, the forecast value of the expected volume of mortgage lending is calculated. Significant and insignificant factors of mortgage loan volume growth are determined by correlation analysis methods.

**Keywords:** mortgage lending, home lending, mortgage debt, mortgage term, mortgage lending factors.

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) становится все более популярным и востребованным среди физических лиц. Удовлетворение потребностей в собственном жилье является одной из основных задач граждан, и именно ИЖК позволяет успешно ее решить. Как показывают статистические данные и многочисленные исследования,

спрос на ИЖК продолжает расти, несмотря на повышение процентных ставок и ужесточение банковского андеррайтинга.

На основе статистического анализа показателей развития ипотечного жилищного кредитования выявим факторы роста объемов ИЖК и спрогнозируем его объемы на перспективу.

Исследование проводилось на основе официальных статистических данных Центрального банка Российской Федерации [6] и Единой межведомственной информационно-статистической системы [5].

Вопросы прогнозирования объемов ипотечного жилищного кредитования рассматривались многими авторами. Так, Е.С. Решетниченко [9] исследует динамику объемов выданных ипотечных кредитов на первичном рынке жилья. Установлено, что объемы ипотечного кредитования коррелированы с процентной ставкой и уровнем безработицы.

Е.А. Закревская и М.И. Саяпина [7] отмечают, что во всех федеральных округах темпы роста объемов ИЖК превышают темпы роста количества выданных кредитов, при этом с течением времени зависимость объемов ипотечного кредитования от уровня среднедушевых доходов слабеет. Это дает основание предположить, что условия ипотечного кредитования стали более приемлемыми для различных категорий граждан.

В ходе статистического исследования Т.С. Подольских [8] выявлено, что объемы ипотечного кредитования растут одинаковыми темпами с ростом молодых семей. Данная зависимость объясняется политикой государства, направленной на поддержку молодых семей. В настоящее время действует несколько федеральных целевых программ, позволяющих молодым семьям улучшить жилищные условия. Основными видами поддержки, оказываемой государством на федеральном уровне, являются:

государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». По этой программе молодая семья может получить из бюджета средства на покрытие 30–35 % от стоимости квартиры эконом-класса в новостройках (либо на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита или займа) [4];

материнский (семейный) капитал (в рамках реализации государственной программы «Социальная поддержка граждан»). В 2024 г. материнский капитал проиндексирован на 7,5 %. Размер выплаты на первого ребенка составит 631 тыс. руб., а на второго – 834 тыс. руб. [1];

возможность получения семьями с детьми ипотечного кредита на приобретение жилья на льготных условиях по ставке не выше 6 % годовых [2];

возможность получения единовременной выплаты на погашение ипотечного кредита в размере 450 тыс. руб. Выплату могут получить семьи, в которых с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2023 г. появился третий или последующий ребенок [1]. Кроме того, в ряде регионов действуют различные программы и подпрограммы, в рамках которых молодым

семьям предоставляется финансовая поддержка в размере 30–40 % от стоимости жилья.

Результаты проведенного нами исследования показывают, что до 2021 г. объемы ИЖК росли по всем федеральным округам (рис. 1).

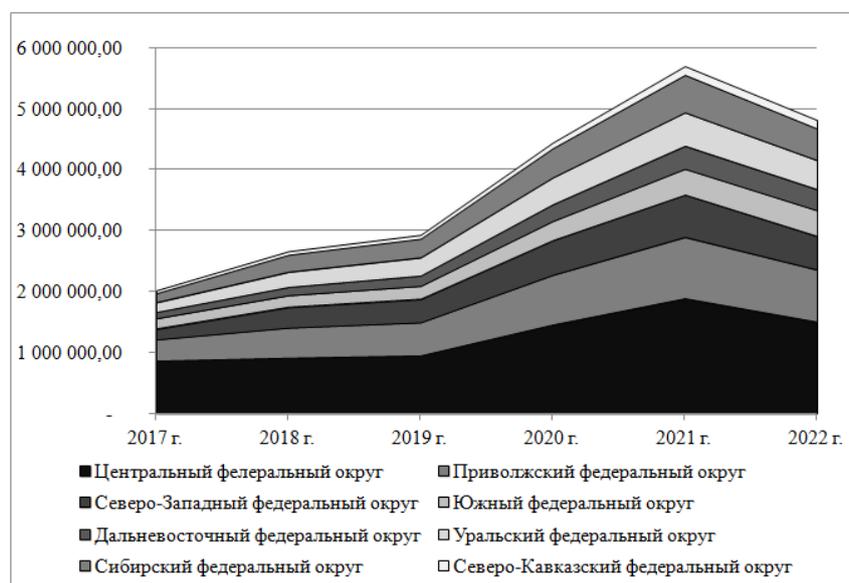


Рис. 1. Объем ИЖК физических лиц в 2017–2022 гг., млн руб.

За весь анализируемый период наибольший объем выданных кредитов приходится на Центральный федеральный округ. Второе и третье места занимают Приволжский и Северо-Западный федеральные округа.

Параллельно с объемами ипотечных кредитов растет и задолженность физических лиц по ним (рис. 2).

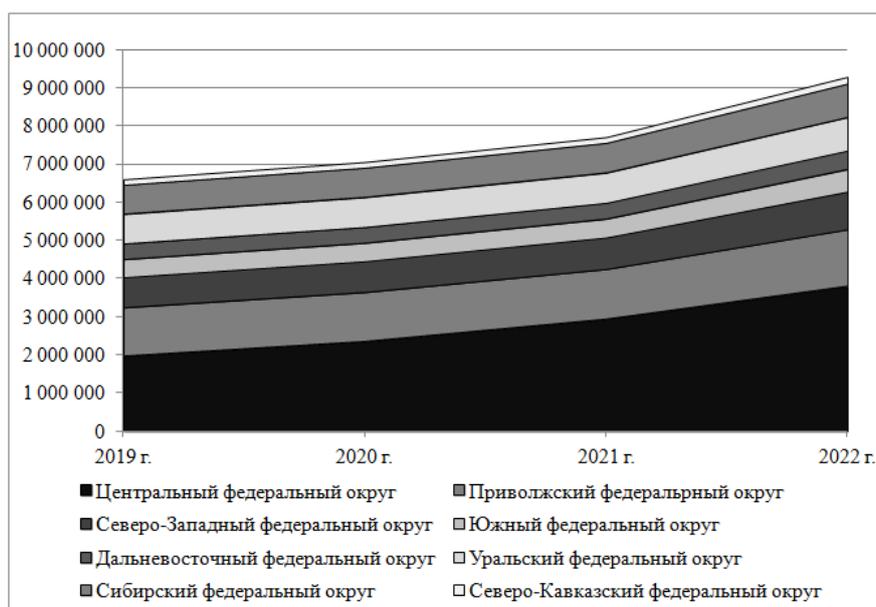


Рис. 2. Задолженность по ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам за 2019–2022 гг., млн руб.

В целом по РФ задолженность по ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам в 2022 г., составила 11 752 902 млн руб. Их них 32,4 % приходится на Центральный федеральный округ, 17,8 % – на Приволжский и 12,6 % – на Северо-Западный федеральный округ.

Растут и средневзвешенные сроки по жилищным кредитам. Если в 2019 г. средний срок ипотеки в России составлял 206,7 месяцев, то к 2022 г. он увеличился до 262,2 месяца. Самый короткий срок ипотечного кредитования зафиксирован в Дальневосточном федеральном округе, где он составляет 252,1 месяца. Это объясняется действующей целевой программой «Дальневосточная ипотека», которая дает возможность получить кредит на покупку жилья по ставке до 2 % годовых [3].

Анализ научных публикаций по теме ипотечного кредитования позволяет выделить две группы факторов, влияющих на объем выданных физическим лицам ипотечных кредитов. Первая группа факторов характеризует условия предоставления заемных денежных средств, вторая – экономическую ситуацию (как в целом по стране, так и по отдельным регионам). Каждая из этих групп может быть представлена множеством факторов, причем большинство из них окажутся взаимозависимыми, т. е. избыточными с точки зрения статистического анализа. В то же время в обеих группах можно выделить определяющий фактор. Так, для физических лиц основным условием оформления заявки на получение ипотечного кредита, является процентная ставка по кредиту, а экономическая ситуация наиболее полно характеризуется через объем валового регионального продукта (ВРП).

Оценка влияния данных факторов на объем ипотечного кредитования выполнялась при помощи корреляционного анализа. На рис. 3 приведены результаты расчета парных коэффициентов корреляции, где Y – размер ипотечного кредита на одного жителя региона; X1 – объем ВРП в расчете на одного жителя региона; X2 – средняя процентная ставка по ипотечному кредиту в регионе.

Показатель	Y	X1	X2
Y	1	0,642	0,219
X1	0,642	1	-0,040
X2	0,219	-0,040	1

Рис. 3. Матрица парных коэффициентов корреляции

Коэффициент корреляции между объемом выданных ипотечных кредитов и ВРП признается значимым, следовательно, можно говорить о

наличии прямой средней корреляционной зависимости между этими показателями. Коэффициент корреляции между объемом выданных ипотечных кредитов и средней процентной ставкой по ИЖК статистически незначим. Таким образом, процентная ставка не оказывает существенного влияния на объемы ипотечного кредитования.

Полученные результаты вполне объяснимы. Решение жилищного вопроса относится к базовым потребностям населения. Поэтому, несмотря на рост стоимости кредита, которая выражается процентной ставкой, население продолжает заключать ипотечные договоры. В то же время следует отметить, что данный процесс более активно протекает в регионах с лучшими экономическими условиями (большим объемом ВРП) и непосредственно отражаются на доходах населения.

Если темпы роста ВРП в ближайшее время сохранятся, то объемы ИЖК можно спрогнозировать на основе моделирования тенденции его изменения в прошлом. Как показано на рис. 4, динамика изменения объемов предоставленных ипотечных кредитов хорошо описывается полиномом третьей степени. Соответствие фактических данных теоретическим составляет 91,3 %.

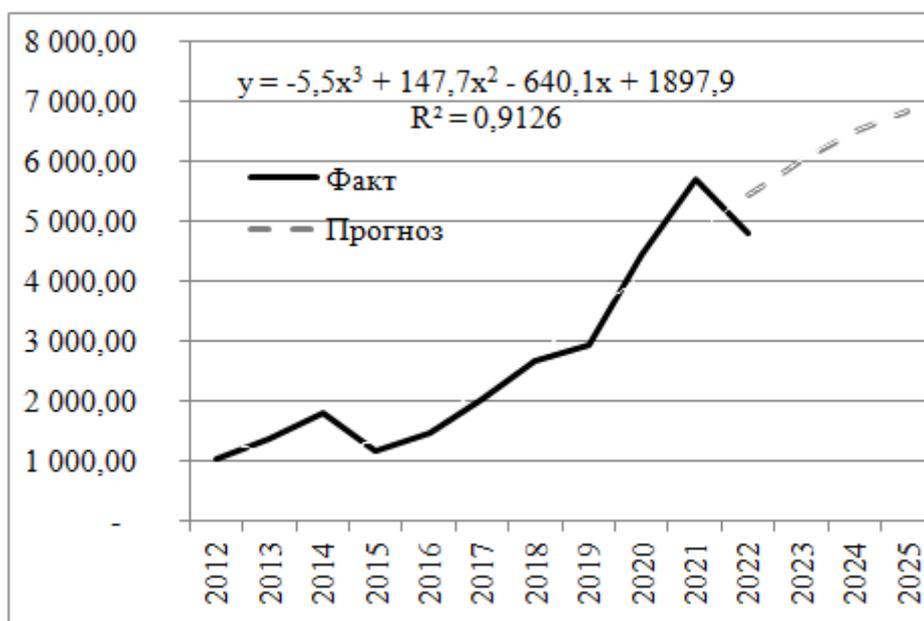


Рис. 4. Точечный прогноз объемов ИЖК на 2023–2025 гг., млрд руб.

Проведенные расчеты показывают, что наиболее вероятный объем ипотечного жилищного кредитования в 2024 году составит 6 487,2 млрд руб., в 2025 г. – 6 834,1 млрд руб.

Таким образом, результаты нашего исследования соответствуют данным, полученным другими авторами. Спрос на жилье продолжает

расти, что ведет к увеличению объемов ИЖК. Незначительное отличие условий ипотечного кредитования по федеральным округам и отдельным регионам не оказывает существенного влияния на объемы кредитования. При этом размеры выданных физическим лицам ипотечных кредитов больше в тех регионах, где экономическая ситуация наиболее благоприятна.

В заключение следует отметить, что в последнее время граждане все чаще приобретают жилье не для собственного проживания, а в качестве инвестиционного актива, что косвенно указывает на рост доходов населения и улучшение общей экономической ситуации. Это еще раз подтверждает, что при прогнозировании развития ипотечного рынка в первую очередь нужно ориентироваться на показатели развития экономики страны в целом и ее отдельных регионов.

### **Библиографический список**

1. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей: Федер. закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ. URL: <https://www.consultant.ru/document/cons> (дата обращения: 01.10.2023).
2. О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан РФ: Постановление Правительства РФ от 09.03.2023 № 369. URL: <https://www.consultant.ru/document> (дата обращения: 01.10.2023).
3. О внесении изменений в условия программы «Дальневосточная ипотека»: Постановление Правительства РФ от 08.10.2022 № 1792. URL: <https://base.garant.ru/405418591> (дата обращения: 01.10.2023).
4. Об утверждении государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ»: Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710. URL: <https://base.garant.ru/71849506/> (дата обращения: 01.10.2023).
5. Единая межведомственная информационно-статистическая система. URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения: 25.09.2023).
6. Центральный банк РФ. URL: <https://cbr.ru> (дата обращения: 25.09.2023).
7. Закревская Е.А., Саяпина М.И. Статистический анализ ипотечных кредитов, предоставляемых населению РФ. // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2021. № 4 (часть 1). С. 53–58.
8. Подольских Т.С. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях // Вестник магистратуры. 2017. № 2-1 (65). С. 123–126.
9. Решетниченко Е.С. Статистический анализ объема выданных ипотечный кредитов на первичном рынке жилья в РФ // Форум молодых ученых. 2019. № 1. С. 44–50.