

РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА

REGIONAL ECONOMY

УДК 336.774

АКТУАЛЬНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ КАК ФАКТОРА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В РЕГИОНАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Никита Александрович Сошин, Ирина Васильевна Максимова
Волгоградский институт управления – филиал РАНХиГС, г. Волгоград,
Российская Федерация

Аннотация. Введение. Во введении обосновывается необходимость смещения акцентов в исследовании роли ипотечного жилищного кредитования с микро- и макроуровня управления на региональный уровень управления. Раскрываются актуальные направления исследования ипотечного жилищного кредитования в аспекте влияния на социально-экономическое развитие регионов России. Формулируются цель и задачи проведенного авторами исследования.

Методы. Для решения обозначенных задач, авторами были использованы методы группировки, экономико-статистического анализа, включая индексный метод и метод корреляционно-регрессионного анализа.

Анализ. Представлены результаты анализа влияния развития ипотечного жилищного кредитования на показатели социально-экономического развития субъектов РФ. В частности, продемонстрировано влияние развития ипотечного жилищного кредитования на рост ВРП, развитие строительной отрасли; проведена группировка регионов по схожести проблем в развитии ипотечного жилищного кредитования в регионах РФ.

Результаты. На основе проведенного исследования сформулированы рекомендации по дальнейшему развитию направлений анализа ипотечного жилищного кредитования в регионах РФ. В частности, обоснована необходимость расширения круга показателей в целях группировки регионов РФ по схожести проблем, что позволит упорядочить процесс государственного регулирования и более рационально использовать бюджетные средства, а также создаст условия для более целенаправленного исследования проблем развития ипотечного жилищного кредитования. Показана необходимость расширения круга показателей для оценки реальных возможностей населения по улучшению жилищных условий и использова-

нию ипотечного жилищного кредита с учетом объема и структуры затрат домохозяйств и уровня розничных цен на потребительские товары и услуги, что вызывает необходимость разработки специального инструментария. Показано, что для повышения объективности оценки роли ипотечного жилищного кредитования в развитии региональных банковских систем необходима разработка специального инструментария, который позволял бы делать выводы о возможном влиянии ипотечного кредитования на финансовую устойчивость региональной банковской системы.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, социально-экономическое развитие, экономический рост, региональные факторы.

UDC 336.774

CURRENT RESEARCH AREAS OF MORTGAGE HOUSING LENDING AS A FACTOR OF SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT IN THE REGIONS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Nikita A. Soshin, Irina V. Maksimova

Volgograd Institute of Management – branch of RANEPА, Volgograd, Russian Federation

Abstract. Introduction. The introduction substantiates the need to shift the focus in the study of the role of mortgage housing lending from the micro and macro levels of management to the regional level of management. The current areas of research into mortgage housing lending in terms of their impact on the socio-economic development of Russian regions are revealed. The goal and objectives of the study conducted by the authors are formulated.

Methods. To solve the above-mentioned problems, the authors used the methods of grouping, economic and statistical analysis, including the index method and the method of correlation and regression analysis.

Analysis. The article presents the results of the analysis of the impact of mortgage housing lending development on the indicators of socio-economic development of the constituent entities of the Russian Federation. In particular, the impact of mortgage housing lending development on the growth of GRP and the development of the construction industry is demonstrated; regions are grouped according to the similarity of problems in the development of mortgage housing lending in the regions of the Russian Federation.

Results. Based on the study, recommendations are formulated for the further development of areas of mortgage housing lending analysis in the regions of the Russian Federation. In particular, the necessity of expanding the range of indicators for the purpose of grouping regions of the Russian Federation by similarity of problems is substantiated, which will streamline the process of state regulation and more rationally use budget funds, and will also create conditions for a more targeted study of the problems of development of mortgage housing lending. The necessity of expanding the range of indicators for assessing the real opportunities of the population to improve housing conditions and use mortgage housing loans is shown, taking into account the volume and structure of household expenses and the level of retail prices for consumer goods and services, which necessitates the development of special tools. It is shown that in order to increase the objectivity of as-

sessing the role of mortgage housing lending in the development of regional banking systems, it is necessary to develop special tools that would allow drawing conclusions about the possible impact of mortgage lending on the financial stability of the regional banking system.

Keywords: mortgage lending, socio-economic development, economic growth, regional factors.

Введение. Ипотечное жилищное кредитования следует рассматривать не просто как способ получения прибыли коммерческими банками. В первую очередь, ипотечное жилищное кредитование – это инструмент улучшения жилищных условий населения, повышения качества жизни населения за счет роста уровня удовлетворения потребностей в жилье. Именно улучшение жилищных условий выступает главной составляющей сущности социально-экономического значения ипотечного жилищного кредитования. Кроме того, ипотечное жилищное кредитование напрямую способствует развитию строительной отрасли, так как влияет на возможности застройщиков продавать строительные объекты. А это, в свою очередь, оказывает воздействие на развитие смежных отраслей – производство строительных материалов, строительной техники, строительство дорог, коммуникаций и пр. В этой связи исследование ипотечного жилищного кредитования следует рассматривать в числе наиболее важных направлений в современной экономической науке. Но, несмотря на это, анализ литературы демонстрирует наличие многих пробелов в теории и методологии жилищного кредитования и оценки его роли в современной экономике России.

Важной методологической проблемой, требующей решение, выступает смещение акцентов по уровням исследования. В основном исследования, посвященные ипотечному жилищному кредитованию, касаются микроуровня управления, то есть уровня отдельных коммерческих банков. Высокие риски, возникающие в результате кредитования, в том числе ипотечного жилищного кредитования, вызывают необходимость тщательной проработки методологии анализа кредитных рисков и формирования кредитного портфеля. Как раз этому аспекту посвящена большая часть научных исследований, представленных в специальной литературе. Достаточно много внимания в научной литературе уделяется вопросам ипотечного жилищного кредитования на макроуровне управления. В том числе в таких аспектах, как влияние на развитие ипотечного жилищного кредитования макроэкономических факторов (инфляции, размера ключевой ставки) и государственных программ льготного ипотечного кредитования.

Региональному аспекту проблемы развития ипотечного жилищного кредитования уделяется не так много внимания. Хотя в литературе встречаются публикации, посвященные исследованию развития ипотечного кредитования в субъектах РФ, например, исследования неравномерности развития А. И. Чуканова [7, с. 71-78], уровня развития в отдельных регионах РФ, к примеру, исследования Т. С. Гриценко [4, с. 24], оценке рынка в регионах РФ, например, исследования Е. О. Кузнецовой [5, с. 123-129] и др. Вместе с тем, опубликованные результаты исследований скорее только демонстрируют необходимость дифференцированного подхода к решению проблемы развития ипотечного жилищного кредитования в отдельных субъектах РФ и не вскрывают причинно-следственные связи между развитием ипотечного жилищного кредитования и влиянием факторов регионального плана. Однако значение региональных факторов также очевидно. Субъекты РФ отличаются уровнем социально-

экономического развития, уровнем доходов населения, количеством и характером застройщиков, стоимостью земельных участков, себестоимостью строительства, и наконец, обеспеченностью населения жильем и его качеством. Не полностью раскрыты вопросы о влиянии региональных факторов на развитие ипотечного кредитования, в том числе таких, как уровень жизни населения (размер доходов и структура расходов населения), состояние жилищного фонда, уровень розничных цен на потребительские товары и услуги, стоимость жилой площади на первичном и вторичном рынке жилья, количество и характер застройщиков, представленных на рынке и др.

Является актуальным уточнение роли ипотечного жилищного кредитования в социально-экономическом развитии субъектов РФ. Хотя в публикациях последних лет можно встретить исследования, посвященные, оценке взаимосвязи между объемом выданных кредитов и размером ВРП на основе построения корреляционно-регрессионной модели [1, с. 84-97], анализу влияния жилищного кредитования на решении проблем населения в улучшении жилищных условий [2], анализу влияния размера выданных ипотечных кредитов на рост производства в строительной отрасли [3, с. 215-225], однако еще нельзя говорить о том, что данные исследования полностью раскрывают роль ипотечного жилищного кредитования в социально-экономическом развитии регионов России. Например, требует уточнение методология оценки влияния роста ипотечного жилищного кредитования на рост строительства объектов жилой застройки в регионах РФ и в целом ВРП. Опубликованные исследования взаимосвязи объема ипотечных жилищных кредитов и объема ввода строительных объектов, а также показателя ВРП не предполагали ранее приведение показателей к численности проживающего на территории населения, что на самом деле искажает результаты оценки. При таком подходе исключается возможность сравнения ситуации одновременно в крупных и меньших по площади и численности населения регионах. В научной литературе не представлено исследований влияния ипотечного жилищного кредитования на устойчивость региональных банковских систем. А такая оценка может быть весьма неоднозначна. С одной стороны, ипотечные жилищные кредиты – это фактор роста активов банка, залога финансовой устойчивости и высокой рентабельности. Но, с другой стороны, ипотечные кредиты – это источник высоких банковских рисков невозврата заемных средств.

Цель данного исследования заключалась в обосновании направлений исследования региональных факторов, влияющих на развитие ипотечного жилищного кредитования в субъектах РФ, проведение оценки влияния развития ипотечного кредитования на экономический рост в субъектах РФ и развитие региональных банковских систем.

Для достижения поставленной цели необходимо было решить следующие задачи:

- провести сравнительный анализ взаимосвязи между уровнем развития ипотечного жилищного кредитования, с одной стороны, и уровнем возможных существующих потребностей населения в улучшении жилищных условий, с другой стороны, в дифференциации по группам регионов;
- сделать оценку уровня доступности жилья на первичном и вторичном рынке в региональном разрезе;
- провести оценку взаимосвязи между показателями ввода жилья и ростом экономики с использованием приведенных показателей к численности населения субъектов РФ;

- произвести оценку возможного влияния развития ипотечного жилищного кредитования на развитие строительной отрасли и региональных банковских систем.

Методология. В целях проведения сравнительного анализа взаимосвязи между уровнем развития ипотечного жилищного кредитования, с одной стороны, и уровнем возможных существующих потребностей населения в улучшении жилищных условий, с другой стороны, проводили дифференциацию регионов по показателям общего размера кредита в расчете на 1 жителя и темпа роста кредита на 1 жителя, а также дифференциацию регионов по показателям общего размера жилой площади на 1 человека и темпа изменения общего размера жилой площади на 1 человека. Для оценки уровня доступности жилья рассчитывали коэффициент доступности жилья КДЖ [6], как соотношение между рыночной стоимостью квартиры площадью 54 кв. м. и зарплатой 2 членов семьи за год на первичном и вторичном рынках жилья. Для анализа взаимосвязи между развитием ипотечного жилищного кредитования и развитием экономики в регионах РФ использовался корреляционно-регрессионный анализ между показателями ВРП на душу населения и объемом строительных работ в расчете на 1 жителя. Для анализа взаимосвязи между развитием ипотечного кредитования и развитием жилищного строительства рассчитывался показатель парной корреляции, а также индексы опережения/отставания. В целях анализа влияния развития ипотечного жилищного кредитования на развитие региональной банковской системы проводился корреляционно-регрессионный анализ между показателями размера кредита на 1 жителя и количеством кредитных организаций в расчете на 100 тыс. жителей.

Информационной базой исследования выступали данные Росстата¹ и Банка России².

Результаты исследования. Результаты группировки регионов по уровню развития ипотечного жилищного кредитования приведены на рис. 1. Как видно из рис. 1, в значительной части регионов РФ (68 % регионов) отмечаются высокие темпы роста размера кредита. При этом почти в четверти регионов (24 %) на фоне высоких темпов роста размера кредита наблюдаются еще и более высокие размеры кредитов в расчете на 1 жителя. Наиболее емкими по размеру ипотечных кредитов и растущими рынками ипотечных кредитов можно считать Архангельскую область, Ленинградскую область, Республику Татарстан, Республику Саха (Якутию), Республику Бурятия, Магаданскую область, Сахалинскую область, Забайкальский край, Приморский край, Красноярский край, что может быть связано с более высоким, по сравнению со среднероссийским, платежеспособным спросом населения (уровнем доходов населения). Наиболее неблагоприятная ситуация, где низкие темпы роста среднего размера ипотечного кредита в расчете на 1 жителя, отмечаются в 26 % исследуемых регионов. Причем у 14 % регионов с низкими темпами роста среднего размера кредита отмечаются еще и самые низкие значения размера кредита в расчете на 1 жителя. Это Омская область, Томская область, Кировская область, Алтайский край, Республика Мордовия, Вологодская область, Республика Ингушетия, и некоторые другие регионы, где, по всей вероятности, уровень платежеспособного спроса наиболее низкий по сравнению с другими регионами РФ.

¹ Регионы России. Социально-экономические показатели. URL: Rosstat.ru

² Информационный бюллетень «Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России» // Информационный бюллетень. 2024. № 8 (52). URL: «Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России». Банк России.

		Размер ипотечного кредита в расчете на 1 жителя в % к среднероссийскому уровню, % (по данным за 2022 г.)		
		Ниже среднероссийского уровня (≤96 % к среднероссийскому уровню)	На среднерос- сийском уровне (97-103 % к среднерос- сийскому уровню)	Выше среднероссийского уровня (≥104 % к среднероссийскому уровню)
Темп изменения показателя размера ипотечного кредита в расчете на 1 жителя, раз (по данным за 2005–2022 гг.)	Ниже среднероссийского уровня (< 68 аза)	Вологодская область, г. Севастополь, Республика Крым, Республика Ингушетия, Республика Мордовия, Кировская область, Самарская область, Алтайский край, Кемеровская область, Омская область, Томская область	Калужская область, Пермский край, Челябинская область	Республика Коми, Республика Башкортостан, Удмуртская Республика, Чувашская Республика, Оренбургская область, Тюменская область, Новосибирская область, Еврейская автономная область, Чукотский автономный округ
	На средне- российскому уровне (68-69 раза)	Ярославская область		
	Выше среднероссийского уровня (>69 раза)	Брянская область, Владимирская область, Воронежская область, Ивановская область, Костромская область, Курская область, Липецкая область, Московская область, Орловская область, Рязанская область, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Тульская область, г. Москва, Республика Карелия, Калининградская область, Новгородская область, Псковская область, Республика Адыгея, Волгоградская область, Республика Дагестан, Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия – Алания, Чеченская Республика, Ставропольский край, Республика Марий Эл, Нижегородская область, Пензенская область, Саратовская область, Ульяновская область, Свердловская область, Республика Алтай, Иркутская область	Белгородская область, Краснодарский край, Астраханская область	Архангельская область, Ленинградская область, Мурманская область, г. Санкт-Петербург, Республика Калмыкия, Ростовская область, Республика Татарстан, Курганская область, Республика Тыва, Республика Хакасия, Красноярский край, Республика Бурятия, Республика Саха (Якутия), Забайкальский край, Камчатский край, Приморский край, Хабаровский край, Амурская область, Магаданская область, Сахалинская область

Рис. 1. Матрица дифференциации регионов РФ по размеру ипотечного кредита в расчете на 1 жителя и темпу изменения размера ипотечного кредита в расчете на 1 жителя (по данным за 2005, 2022 гг.)

Согласно данным рис. 2, наиболее высокий спрос на жилье, а значит, очевидно, и на ипотечное кредитование, может складываться в четверти российских регионов. В некоторых случаях наиболее низкие значения обеспеченности жилой площади отмечаются в тех регионах, где наблюдаются высокие темпы роста среднего размера ипотечных кредитов, например, это Республика Саха (Якутия), Республика Бурятия, Магаданская область, Сахалинская область, Забайкальский край, Приморский край, Красноярский край и др. Однако часть регионов РФ с низкой обеспеченностью жильем (например, г. Севастополь, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Кемеровская область и др.) характеризуются более

низким по сравнению со среднероссийскими значениями уровнем развития ипотечного кредитования. Подобная ситуация, вероятнее всего, связана с тем, что низкий платежеспособный спрос на ипотечные кредиты не выступает стимулом для населения в улучшении жилищных условий и развития строительной отрасли. Хотя здесь нельзя исключить и влияние других факторов: недостаточное производство строительных материалов, высокая стоимость строительства и стоимость земли, наконец, это может быть связано с отсутствием достаточного количества застройщиков.

		Обеспеченность общей площадью в расчете на 1 жителя в % к среднероссийскому уровню % (по данным за 2022 г.)		
		Ниже среднероссийского уровня (≤ 96 % к среднероссийскому уровню)	На среднероссийском уровне (97–103 % к среднероссийскому уровню)	Выше среднероссийского уровня (≥ 104 % к среднероссийскому уровню)
Темп изменения показателя общей площади в расчете на 1 жителя, раз (по данным за 2005–2022 гг.)	Ниже среднероссийского уровня ($< 1,4$ раза)	г. Москва, г. Санкт-Петербург, Республика Адыгея, Волгоградская область, г. Севастополь, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия – Алания, Ставропольский край, Тюменская область, Республика Тыва, Красноярский край, Иркутская область, Кемеровская область, Республика Бурятия, Республика Саха (Якутия), Забайкальский край, Приморский край, Хабаровский край, Еврейская автономная область, Чукотский автономный округ	Мурманская область, Омская область, Камчатский край, Амурская область	Ленинградская область Магаданская область
	На среднероссийскому уровне (1,4 раза)	Республика Калмыкия, Астраханская область, Республика Дагестан, Удмуртская Республик, Томская область	Ростовская область, Республика Татарстан, Пермский край, Самарская область, Челябинская область, Республика Хакасия, Алтайский край	Белгородская область, Владимирская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Московская область, Орловская область, Смоленская область, Тверская область, Тульская область, Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская область, Вологодская область, Новгородская область, Псковская область, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Нижегородская область, Саратовская область
	Выше среднероссийского уровня ($> 1,4$ раза)	Республика Крым, Чеченская Республика, Республика Алтай	Республика Башкортостан, Курганская область, Свердловская область, Новосибирская область	Липецкая область, Рязанская область, Тамбовская область, Ярославская область, Калининградская область, Краснодарский край, Чувашская Республика, Кировская область, Оренбургская область, Пензенская область, Ульяновская область, Сахалинская область

Рис. 2. Матрица дифференциации регионов РФ по размеру жилой площади и темпу изменения размера жилой площади (по данным за 2005, 2022 гг.)

Сравнение коэффициента доступности жилья в 2022 г. (рис. 3) демонстрирует, что ситуация в отдельных регионах с доступностью жилья весьма неоднозначна.

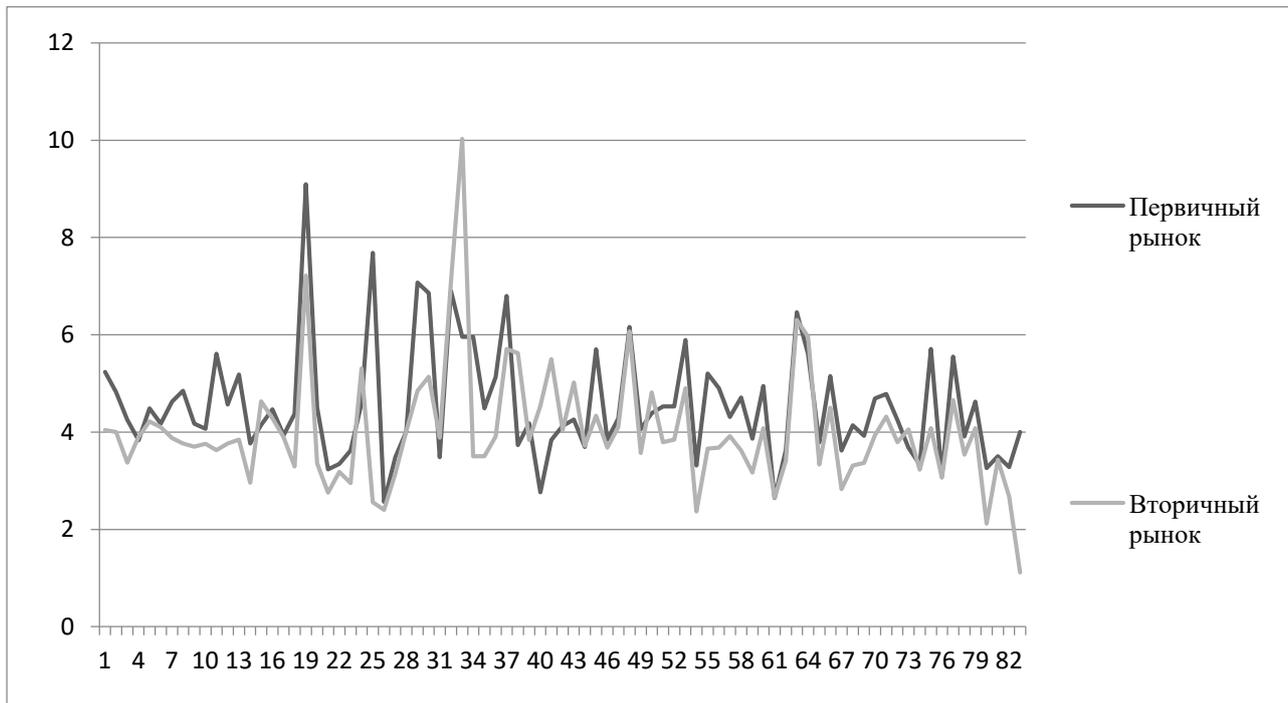


Рис. 3. Коэффициент доступности жилья в регионах РФ* (по данным за 2022 г.)

* *Примечание:* 1 – Российская Федерация, 2 – Белгородская область, 3 – Брянская область, 4 – Владимирская область, 5 – Воронежская область, 6 – Ивановская область, 7 – Калужская область, 8 – Костромская область, 9 – Курская область, 10 – Липецкая область, 11 – Московская область, 12 – Орловская область, 13 – Рязанская область, 14 – Смоленская область, 15 – Тамбовская область, 16 – Тверская область, 17 – Тульская область, 18 – Ярославская область, 19 – г. Москва, 20 – Республика Карелия, 21 – Республика Коми, 22 – Архангельская область, 23 – Вологодская область, 24 – Калининградская область, 25 – Ленинградская область, 26 – Мурманская область, 27 – Новгородская область, 28 – Псковская область, 29 – г. Санкт-Петербург, 30 – Республика Адыгея, 31 – Республика Калмыкия, 32 – Краснодарский край, 33 – Астраханская область, 34 – Волгоградская область, 35 – Ростовская область, 36 – Республика Дагестан, 37 – Республика Ингушетия, 38 – Кабардино-Балкарская Республика, 39 – Карачаево-Черкесская Республика, 40 – Республика Северная Осетия – Алания, 41 – Чеченская Республика, 42 – Ставропольский край, 43 – Республика Башкортостан, 44 – Республика Марий Эл, 45 – Республика Мордовия, 46 – Республика Татарстан, 47 – Удмуртская Республика, 48 – Чувашская Республика, 49 – Пермский край, 50 – Кировская область, 51 – Нижегородская область, 52 – Оренбургская область, 53 – Пензенская область, 54 – Самарская область, 55 – Саратовская область, 56 – Ульяновская область, 57 – Курганская область, 58 – Свердловская область, 59 – Тюменская область, 60 – Челябинская область, 61 – Республика Алтай, 62 – Республика Тыва, 63 – Республика Хакасия, 64 – Алтайский край, 65 – Красноярский край, 66 – Иркутская область, 67 – Кемеровская область, 68 – Новосибирская область, 69 – Омская область, 70 – Томская область, 71 – Республика Бурятия, 72 – Республика Саха (Якутия), 73 – Забайкальский край, 74 – Камчатский край, 75 – Приморский край, 76 – Хабаровский край, 77 – Амурская область, 78 – Магаданская область, 79 – Сахалинская область, 80 – Еврейская автономная область, 81 – Чукотский автономный округ.

В соответствии с методологией оценки КДЖ, применяются следующие критерии:

до трёх лет – жильё доступно;

от трёх до четырёх лет – жильё не совсем доступно;

от четырёх до пяти – покупка жилья серьёзно осложнена;

от пяти и выше – жильё существенно недоступно.

Согласно полученным результатам (рис. 3) значение КДЖ меньше 3 отмечается только в Тюменской и Мурманской областях, что, очевидно, связано с высоким уровнем средней заработной платы в этих регионах. Самое недоступное жильё, то есть, где значения КДЖ выше 5, в таких субъектах РФ, как: г. Москва, г. Санкт-Петербург, Приморский край, Республика Тыва, Республика Алтай, Республика Татарстан, г. Севастополь, Краснодарский край, Республика Крым, Республика Адыгея, то есть в 12 % регионов. В 28 % исследуемых регионов жильё недоступно, КДЖ имел значение около 3. В преобладающем количестве регионов, то есть в 60 %, приобретение жилья существенно затруднено (значение АДЖ от 4 до 5).

Как отмечалось ранее, остается еще малоизученной проблема влияния ипотечного жилищного кредитования на социально-экономическое развитие регионов РФ. Для актуализации этого направления исследования был проведен анализ взаимосвязи между изменением базисных темпов роста среднего размера кредита на 1 жителя и величины ввода жилой площади на 1 жителя в регионах РФ. В целом по всем исследуемым регионам РФ корреляционно-регрессионная связь представлена на графике рис. 4.

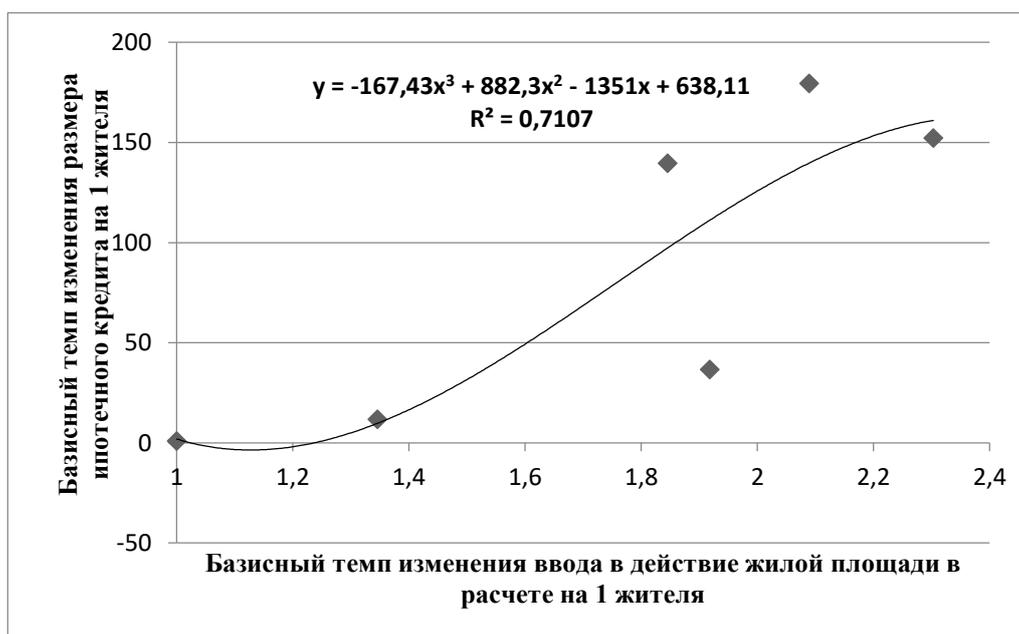


Рис. 4. Линия регрессии по показателям темпов роста размера ипотечного жилищного кредита и темпов роста ввода жилой площади в регионах РФ (по данным за 2005–2022 гг.)

Анализ парной корреляции между показателями размера ипотечных жилищных кредитов в расчете на 1 жителя и вводом жилья на 1 жителя в регионах РФ (рис. 5) демонстрирует высокие значения показателя парной корреляции в преобладающем количестве субъектов РФ. Наиболее высокие показатели, характеризующие более выраженную взаимосвязь, отмечались в ряде регионов, где наблюдались наиболее высокие темпы роста размера ипо-

течных жилищных кредитов на 1 жителя. Это Архангельская область, Ленинградская область, Республика Татарстан и Красноярский край. Отрицательные значения парной корреляции отмечались в регионах с низкими значениями размера ипотечных жилищных кредитов на 1 жителя или с низкими значениями ввода жилья в расчете на 1 жителя. Это такие регионы, как Республика Ингушетия, Алтайский край, Омская область, Томская область и др.

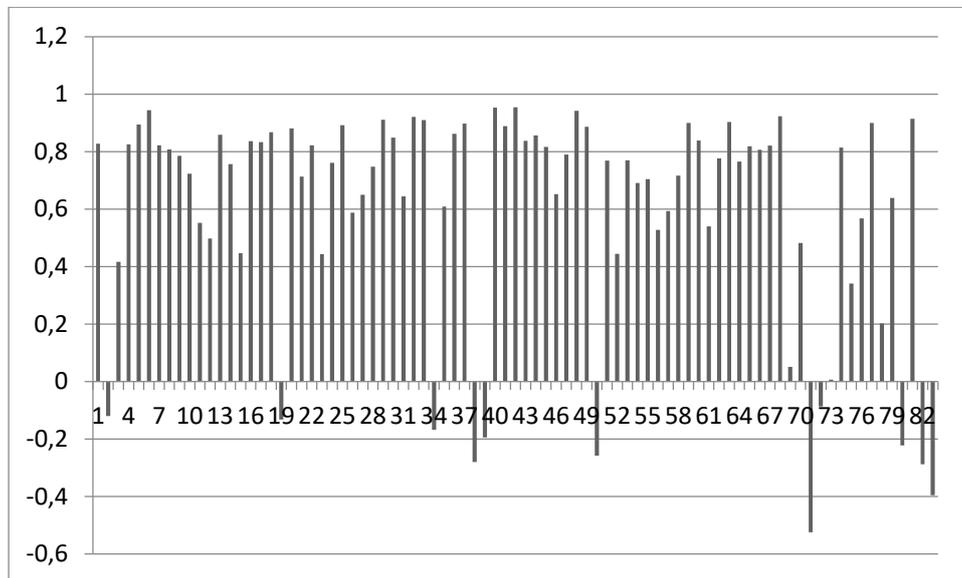


Рис. 5. Показатели парной корреляции между размером кредита на 1 жителя и вводом жилой площади на 1 жителя в регионах РФ* (по данным за 2005–2022 гг.)

* *Примечание:* 1 – Российская Федерация, 2 – Белгородская область, 3 – Брянская область, 4 – Владимирская область, 5 – Воронежская область, 6 – Ивановская область, 7 – Калужская область, 8 – Костромская область, 9 – Курская область, 10 – Липецкая область, 11 – Московская область, 12 – Орловская область, 13 – Рязанская область, 14 – Смоленская область, 15 – Тамбовская область, 16 – Тверская область, 17 – Тульская область, 18 – Ярославская область, 19 – г. Москва, 20 – Республика Карелия, 21 – Республика Коми, 22 – Архангельская область, 23 – Вологодская область, 24 – Калининградская область, 25 – Ленинградская область, 26 – Мурманская область, 27 – Новгородская область, 28 – Псковская область, 29 – г. Санкт-Петербург, 30 – Республика Адыгея, 31 – Республика Калмыкия, 32 – Краснодарский край, 33 – Астраханская область, 34 – Волгоградская область, 35 – Ростовская область, 36 – Республика Дагестан, 37 – Республика Ингушетия, 38 – Кабардино-Балкарская Республика, 39 – Карачаево-Черкесская Республика, 40 – Республика Северная Осетия – Алания, 41 – Чеченская Республика, 42 – Ставропольский край, 43 – Республика Башкортостан, 44 – Республика Марий Эл, 45 – Республика Мордовия, 46 – Республика Татарстан, 47 – Удмуртская Республика, 48 – Чувашская Республика, 49 – Пермский край, 50 – Кировская область, 51 – Нижегородская область, 52 – Оренбургская область, 53 – Пензенская область, 54 – Самарская область, 55 – Саратовская область, 56 – Ульяновская область, 57 – Курганская область, 58 – Свердловская область, 59 – Тюменская область, 60 – Челябинская область, 61 – Республика Алтай, 62 – Республика Тыва, 63 – Республика Хакасия, 64 – Алтайский край, 65 – Красноярский край, 66 – Иркутская область, 67 – Кемеровская область, 68 – Новосибирская область, 69 – Омская область, 70 – Томская область, 71 – Республика Бурятия, 72 – Республика Саха (Якутия), 73 – Забайкальский край, 74 – Камчатский край, 75 – Приморский край, 76 – Хабаровский край, 77 – Амурская область, 78 – Магаданская область, 79 – Сахалинская область, 80 – Еврейская автономная область, 81 – Чукотский автономный округ.

Строительную отрасль в настоящее время можно отнести к числу наиболее важных отраслей для экономического развития регионов. На рис. 6 представлены базисные темпы роста размера ипотечного кредита на 1 жителя и ВРП на душу населения в целом по всем регионам РФ. Хотя в структуре ВРП регионов строительство занимает еще небольшую долю, около 5–7 %¹, его значение объясняется как собственным вкладом в экономический рост (к примеру, объем работ в строительстве в 2022 году составил более 12 трлн. руб.²), так и влиянием на развитие смежных отраслей. Около 60 %³ в структуре затрат строительной отрасли приходится на материальные затраты, в первую очередь, это строительные материалы, закупка которых осуществляется преимущественно в тех же регионах, где происходит строительство. Кроме того, строительство жилых объектов неизбежно влияет на развитие коммуникаций (газо- и водоснабжения, канализации, дорог, предприятий торговли и бытового обслуживания населения). Это способствует росту если не сказать всех, то многих отраслей. Частично этот мультипликативный эффект иллюстрируют данные рис. 6, где сравниваются темпы роста строительной отрасли и роста ВРП в регионах РФ.

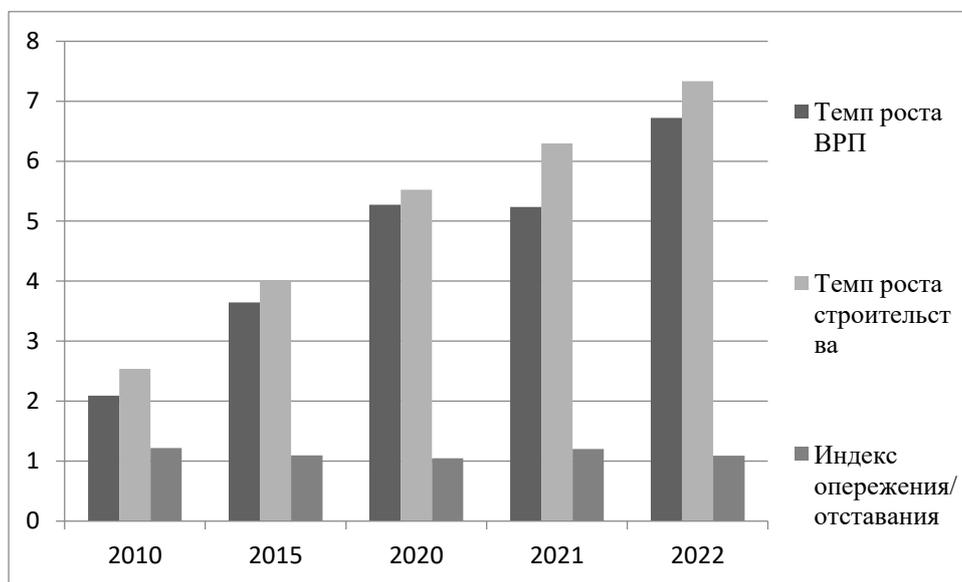


Рис. 6. Базисные темпы роста размера ипотечного жилищного кредита на 1 жителя и темпы роста ВРП на душу населения в регионах РФ (по данным за 2005–2022 гг.)

Развитие строительной отрасли и смежных отраслей в итоге приводит не только к росту объемов производства, но и к росту рабочих мест, заработной платы, доходов в региональные и местные бюджеты.

Несомненно, что развитие ипотечного жилищного кредитования влияет на развитие и устойчивость региональной банковской системы. Для оценки этого влияния проводился корреляционно-регрессионный анализ по показателям изменения числа региональных банков и филиалов в регионах на 100 тыс. жителей и размером ипотечного жилищного кредита на 1 жителя (рис. 7).

¹ Регионы России. Социально-экономические показатели. URL: rosstat.ru

² Там же.

³ Там же.

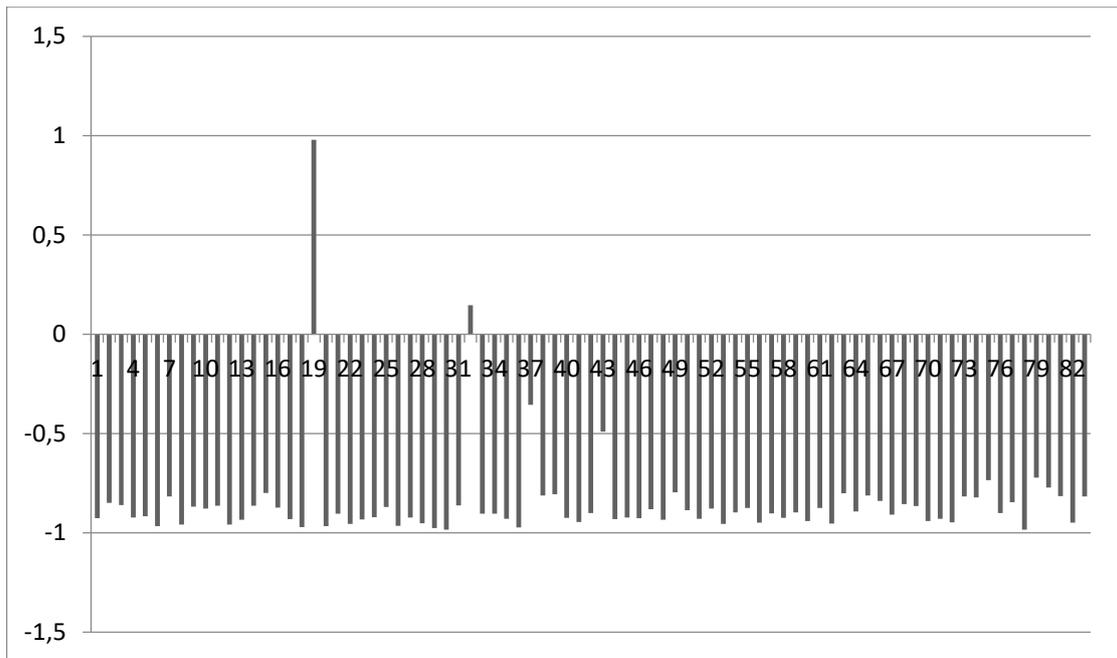


Рис. 7. Показатели парной корреляции между размером кредита на 1 жителя и количеством кредитных организаций в расчете на 100 тыс. жителей в регионах РФ* (по данным за 2005–2022 гг.)

* *Примечание:* 1 – Российская Федерация, 2 – Белгородская область, 3 – Брянская область, 4 – Владимирская область, 5 – Воронежская область, 6 – Ивановская область, 7 – Калужская область, 8 – Костромская область, 9 – Курская область, 10 – Липецкая область, 11 – Московская область, 12 – Орловская область, 13 – Рязанская область, 14 – Смоленская область, 15 – Тамбовская область, 16 – Тверская область, 17 – Тульская область, 18 – Ярославская область, 19 – г. Москва, 20 – Республика Карелия, 21 – Республика Коми, 22 – Архангельская область, 23 – Вологодская область, 24 – Калининградская область, 25 – Ленинградская область, 26 – Мурманская область, 27 – Новгородская область, 28 – Псковская область, 29 – г. Санкт-Петербург, 30 – Республика Адыгея, 31 – Республика Калмыкия, 32 – Краснодарский край, 33 – Астраханская область, 34 – Волгоградская область, 35 – Ростовская область, 36 – Республика Дагестан, 37 – Республика Ингушетия, 38 – Кабардино-Балкарская Республика, 39 – Карачаево-Черкесская Республика, 40 – Республика Северная Осетия – Алания, 41 – Чеченская Республика, 42 – Ставропольский край, 43 – Республика Башкортостан, 44 – Республика Марий Эл, 45 – Республика Мордовия, 46 – Республика Татарстан, 47 – Удмуртская Республика, 48 – Чувашская Республика, 49 – Пермский край, 50 – Кировская область, 51 – Нижегородская область, 52 – Оренбургская область, 53 – Пензенская область, 54 – Самарская область, 55 – Саратовская область, 56 – Ульяновская область, 57 – Курганская область, 58 – Свердловская область, 59 – Тюменская область, 60 – Челябинская область, 61 – Республика Алтай, 62 – Республика Тыва, 63 – Республика Хакасия, 64 – Алтайский край, 65 – Красноярский край, 66 – Иркутская область, 67 – Кемеровская область, 68 – Новосибирская область, 69 – Омская область, 70 – Томская область, 71 – Республика Бурятия, 72 – Республика Саха (Якутия), 73 – Забайкальский край, 74 – Камчатский край, 75 – Приморский край, 76 – Хабаровский край, 77 – Амурская область, 78 – Магаданская область, 79 – Сахалинская область, 80 – Еврейская автономная область, 81 – Чукотский автономный округ.

Как следует из данных рис. 7, в основном наблюдается обратная зависимость, то есть чем выше значения показателей размера кредита на 1 жителя в регионе, тем меньше количество кредитных организаций в расчете на 100 тыс. жителей. Исключение составляют только

два региона. В г. Москва значения коэффициента парной корреляции близко к 1, в Республике Крым значение парной корреляции равно 0,1. Конечно, уменьшение кредитных организаций не стоит сводить только к причине роста кредитов и увеличения кредитных рисков. В числе причин, очевидно, можно назвать и процессы слияния/поглощения в банковской сфере, нестабильность общеэкономической ситуации, потерю конкурентоспособности некоторых банков и прочее. Но несомненно, что рост ипотечных кредитов сыграл определенную роль в увеличении банковских рисков, и как следствие, уменьшение количества банков в регионах РФ.

Заключение. По результатам исследования можно сделать следующие выводы:

1. Проведенный сравнительный анализ взаимосвязи между уровнем развития ипотечного жилищного кредитования, с одной стороны, и уровнем возможных существующих потребностей населения в улучшении жилищных условий, с другой стороны, в регионах РФ позволяет дифференцировать регионы на группы в зависимости от сложности решения проблемы развития ипотечного жилищного кредитования. Это, в свою очередь, создает возможность применения дифференцированного подхода в разработке мер регулирующего государственного воздействия на региональном и федеральном уровнях с целью выравнивания асимметрии и улучшения населением жилищных условий независимо от региона проживания населения посредством разработки региональных и федеральных государственных программ. Группировка регионов по схожести проблем позволяет, таким образом, упорядочить процесс государственного регулирования и более рационально использовать бюджетные средства, а также создает возможность более целенаправленного исследования проблем развития ипотечного жилищного кредитования.

2. Оценка уровня доступности жилья на первичном и вторичном рынках в региональном разрезе позволяет заключить о еще низком уровне возможностей населения в улучшении жилищных условий, как на первичном, так и на вторичном рынках жилья. Однако для более объективной оценки необходимо расширить круг исследований реальных возможностей населения по улучшению жилищных условий и использованию ипотечного жилищного кредита с учетом объема и структуры затрат домохозяйств и уровня розничных цен на потребительские товары и услуги, что вызывает необходимость разработки специального инструментария.

3. Проведение оценки влияния роста ипотечного жилищного кредитования на социально-экономическое развитие регионов РФ продемонстрировало наличие возможного влияния развития ипотечного жилищного кредитования на рост ВРП и строительной отрасли. В то же время, требует более полной оценки возможное влияние ипотечного жилищного кредитования на развитие смежных со строительством отраслей, в первую очередь, отраслей по производству строительных материалов, а также возможного влияния на рост занятости населения, повышение уровня доходов населения и доходов в бюджет.

4. Исследования по оценке возможного влияния ипотечного жилищного кредитования на банковские системы в регионах РФ не выявили взаимосвязи между ростом ипотечного жилищного кредитования и ростом количества кредитных организаций. Для более объективной оценки роли развития ипотечного жилищного кредитования в развитии/укреплении региональных банковских систем необходима разработка специального инструментария, который позволял бы делать выводы о возможном его влиянии на финансовую устойчивость региональной банковской системы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Байбакова, А. С. Объемы ипотечного жилищного кредитования как индикатор экономического развития регионов РФ / А. С. Байбакова // Пермский финансовый журнал. 2023. № 2 (23). С. 84–97.
2. Бондаревская, А. В. Ипотечное жилищное кредитования как элемент исполнения социальных программ региона / А. В. Бондаревская // Научно-практический электронный журнал Аллея науки. 2021. № 11 (62). URL: Alley science.ru (дата обращения 03.11.2024).
3. Борщ, Л. М. Ключевые тенденции развития ипотечного рынка: региональный разрез / Л. М. Борщ // Региональная экономика. Юг России. 2023. Т. 11. № 4. С. 215–225.
4. Гриценко, Т. С. Определение уровня развития ипотечного жилищного кредитования в регионах на основе кластерного анализа / Т. С. Гриценко // Интернет журнал Науковедение. 2017. № 9. С. 24.
5. Кузнецова, Е. О. Оценка развития рынка ипотечного кредитования в регионах России / Е. О. Кузнецова // Путеводитель предпринимателя. 2017. № 33. С. 123–129.
6. Лебер, А. И. Подход к определению индекса доступности жилья в регионе / А. И. Лебер, И. М. Осипова // Вестник ИрГТУ. 2014. № 5 (88). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/podhod-k-opredeleniyu-indeksa-dostupnosti-zhilya-v-regione> (дата обращения 03.11.2024).
7. Чуканов, А. И. Исследование неравномерности развития ипотечного жилищного кредитования в регионах РФ / А. И. Чуканова // Научные записки ОрелГИЭТ. 2017. № 3 (21). С. 71–78.

REFERENCES

1. Bajbakova, A. S. Ob`emy` ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya kak indikator e`konomicheskogo razvitiya regionov RF // Permskij finansovy`j zhurnal. 2023. № 2 (23). S. 84–97.
2. Bondarevskaya, A. V. Ipotecnoe zhilishhnoe kreditovaniya kak e`lement ispolneniya social`ny`x programm regiona // Nauchno-prakticheskij e`lektronny`j zhurnal Alleya nauki. 2021. № 11 (62). URL: Alley sci-ence.ru. (data obrashheniya 03.11.2024).
3. Borshh, L. M. Klyuchevy`e tendencii razvitiya ipotechnogo ry`nka: regio-nal`ny`j razrez // Regional`naya e`konomika. Yug Rossii. 2023. T. 11. № 4. S. 215–225.
4. Gricenko, T. S. Opredelenie urovnya razvitiya ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya v regionax na osnove klasternogo analiza // Internet zhurnal Naukovedenie. 2017. № 9. S. 24.
5. Kuzneczova, E. O. Ocenka razvitiya ry`nka ipotechnogo kreditovaniya v regionax Rossii // Putevoditel` predprinimatel`ya. 2017. № 33. S. 123–129.
6. Leber, A. I., Osipova I. M. Podxod k opredeleniyu indeksa dostupno-sti zhi`lya v regione // Vestnik IrGTU. 2014. № 5 (88). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/podhod-k-opredeleniyu-indeksa-dostupnosti-zhilya-v-regione> (data obrashheniya 03.11.2024).
7. Chukanov, A. I. Issledovanie neravnomernosti razvitiya ipotechnogo zhilishhnogo kreditovaniya v regionax RF // Nauchny`e zapiski OrelGI-E`T. 2017. № 3 (21). S. 71–78.

Информация об авторах

Никита Александрович Сошин, аспирант Волгоградского института управления – филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы, ул. Гагарина, 8, 400131 г. Волгоград, Российская Федерация, kita.group@mail.ru

Ирина Васильевна Максимова, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры экономики и финансов Волгоградского института управления – филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы, ул. Гагарина, 8, 400131 г. Волгоград, Российская Федерация, maksimova-iv@ranepa.ru, ORCID ID: 0000-0001-9028-2942, Researcher ID: C-8533-2019, SPIN-код: 2274-8721, AuthorID: 687321.

Information about Authors

Nikita A. Soshin, postgraduate student, Volgograd Institute of Management – branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Gagarin str., 8, 400131 Volgograd, Russian Federation, kita.group@mail.ru

Irina V. Maksimova, Doctor of Economics, Associate Professor, Professor, Department of Economics and Finance, Volgograd Institute of Management – branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Gagarin str., 8, 400131 Volgograd, Russian Federation, maksimova-iv@ranepa.ru, ORCID ID: 0000-0001-9028-2942, Researcher ID: C-8533-2019, SPIN-код: 2274-8721, AuthorID: 687321.

Для цитирования: Сошин Н. А. Актуальные направления исследования ипотечного жилищного кредитования как фактора социально-экономического развития в регионах Российской Федерации / Н. А. Сошин, И. В. Максимова // Парадигмы управления, экономики и права. 2024. № 4 (14). С. 44–60. URL: https://paradigmy34.ru/issues/Parad_2024_N4.pdf