УДК: 336.71, 311.12, 519.25

DOI: 10.34020/2073-6495-2021-4-144-165

РЫНОК ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ: МНОГОАСПЕКТНЫЙ ПОДХОД

Бакуменко Л.П., Липатова И.А.
Марийский государственный университет
E-mail: lpbakum@mail.ru, irinalipatova99@mail.ru

Рассмотрен рынок одного из самых основных участников рынка ИЖК – кредитных организаций. Проведен статистический анализ ипотечного жилищного кредитования в России, осуществлена классификация регионов Российской Федерации по двум группам показателей: по показателям рынка ИЖК и показателям уровня социально-экономического развития регионов методами кластерного анализа и показано, что не все регионы (36 регионов) соответствуют своим уровням групп по двум группам показателей. Выявлены причины развития регионов по состоянию развития рынка ИЖК.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, банковская система, социально-экономическое развитие регионов, кластеризация регионов.

MORTGAGE LENDING MARKET IN MODERN RUSSIA: A MULTIDIMENSIONAL APPROACH

Bakumenko L.P., Lipatova I.A.
Mari State University
E-mail: lpbakum@mail.ru, irinalipatova99@mail.ru

The market of one of the most basic participants of the market of housing and communal services – credit organizations is considered. A statistical analysis of mortgage housing lending in Russia was carried out, the classification of the regions of the Russian Federation according to two groups of indicators was carried out: according to the indicators of the housing and communal services market and indicators of the level of socio-economic development of regions by cluster analysis methods and it was shown that not all regions (36 regions) correspond to their levels of groups according to two groups of indicators. The reasons for the development of regions according to the state of development of the housing and communal services market are revealed.

Keywords: mortgage housing lending, banking system, socio-economic development of regions, clustering of regions.

ВВЕДЕНИЕ

Переход России к рыночной экономике затронул абсолютно всех ее участников. При этом происходили преобразования, которые были непосредственно связаны с развитием экономики и созданием таких условий, при которых возможно развитие рынка ипотеки. Создание такого элемента очень важно для экономики страны в целом. Обеспечение жильем населения страны – это лишь одна часть того, чему способствует развитие рынка ипотеки. Так как все социально-экономические процессы взаимосвя-

© Бакуменко Л.П., Липатова И.А., 2021

заны, то следует, что изменение одного элемента ведет за собой преобразования в других. То есть положительное решение жилищного вопроса ведет за собой изменения в структуре занятости населения, валовом внутреннем продукте. Также рынок ипотеки оказывает влияние на национальный доход и на решение социальных проблем и вопросов.

Несмотря на то, что рынок ипотеки в России развивается, данная сфера является достаточно новой и имеет ряд своих проблем. Имеются сложности, связанные с последствиями и возможностями финансирования строительства домов. Также перед государством стоит задача по разработке специальных программ, которые позволят ипотеке стать доступной для социально незащищенных слоев населения, а также для людей с разным уровнем дохода. Создание рынка доступного жилья является одним из основных направлений в социально-экономическом развитии страны, требующих особо пристального внимания.

ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ипотечное кредитование в России имеет не такую длительную историю развития, как, например, в странах Европейского союза. В Европе Российская Федерация занимает одно из первых мест по величине процентной ставки по ипотеке. Но при этом если сравнивать стоимость жилья, то в России она гораздо ниже.

За последний год ситуация на рынке ипотечного жилищного кредитования претерпела серьезные изменения. Из-за сложной эпидемиологической ситуации экономика России за 2020 г. потеряла около 3,1 % ВВП. Для смягчения последствий и поддержки банковской сферы, а также кредитования Правительством РФ были приняты специальные меры. В апреле 2020 г. была запущена программа льготной ипотеки, которая подразумевала ставку по кредиту не более 6,5 % годовых на покупку жилья в Москве и Санкт-Петербурге до 8 млн руб., в остальных регионах – до 3 млн руб. Размер процентной ставки сохраняется в течение всего кредитного срока, а разницу между установленной льготной ставкой и рыночной возместит государство. Непосредственно данная программа способствовала росту розничного кредитования в стране. К ноябрю 2020 г. ипотечные кредиты составили почти 35 % от всех розничных кредитов, а объем ИК с господдержкой составил 36 % от общего объема кредитования [11].

Увеличение количества и объемов ипотечных кредитов, а также спроса со стороны населения вызвало рост цен на недвижимость. Данная ситуация может привести к перегреву на рынке недвижимости, т.е. условно будет продано больше, чем рынок сможет реализовать в нормальных условиях. Кроме того, при неустойчивой экономической ситуации могут снижаться реальные располагаемые доходы населения, что увеличит задолженность по кредитам.

Анализ динамики объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов показал, что с середины 2019 г. наблюдалось увеличение данного

Рис. 1. Динамика объема предоставленных ипотечных жилищных кредитов в рублях и средневзвешенной ставки по ИЖК с февраля 2019 по февраль 2021 г.

показателя вплоть до конца года (рис. 1). В мае 2019 г. был минимальный объем ИЖК, он оставил 192 млрд руб., но к январю 2020 г. выдача ипотечных кредитов выросла до 370 млрд руб. В целом за 2019 г. было выдано 1,3 млн ИЖК на общую сумму 2,9 трлн руб. Если рассматривать объем ипотечных жилищных кредитов, выданных в иностранной валюте, то в 2019 г. он составил 675 млн руб., а всего было выдано 22 кредита.

В начале 2020 г. наблюдалась тенденция к увеличению выдачи ипотечных кредитов. Если сравнивать с предыдущим годом, то темп прироста за первые три месяца составил 15,8, 22,7 и 44,8 % соответственно. Но после введения ограничений из-за коронавирусной инфекции к маю 2020 г. темпы выдачи ипотеки резко упали на 34 %, а в следующем месяце еще на 1,3 %. С июня 2020 г. наблюдается рост выдачи ипотеки, который продолжался вплоть до января 2021 г. Лишь в ноябре 2020 г. объемы выдачи ипотеки снизились, что было связано с окончанием программы «Льготной ипотеки». Но так как данный вид господдержки продлили до июля 2021 г., то в декабре увеличение количества выданной ипотеки увеличилось еще на 14 %.

Если рассматривать ипотечные кредиты в иностранной валюте, то в 2020 г. их количество по сравнению с 2019 г. сократилось почти в 3 раза (с 22 до 8 единиц), а объем выданных кредитов в 1,9 раза (с 675 млн руб. до 352 млн руб.).

Анализ средневзвешенной процентной ставки показал, что с конца 2018 г. начался процесс повышения данного показателя. С сентября 2018 г. по май 2019 г. процентная ставка увеличилась с 9,41 до 10,54 %. Затем с лета 2019 г. средневзвешенная процентная ставка уменьшалась ежемесячно в среднем на 2 %. И после введения программы «Льготной ипотеки», предусматривающей ставку не более 6,5 %, показатель уменьшился с 8,42 до 7,56 %. В ноябре 2020 г. ставка увеличилась на 0,96 %, что также может являться результатом ожидания участников рынка прекращения действия программы господдержки.

Немаловажной частью анализа состояния рынка ипотечного кредитования является изучение задолженности по ИЖК (рис. 2).

Рис. 2. Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам с февраля 2019 по февраль 2021 г.

Анализ задолженности по ИЖК показал, что за исследуемый период она стабильно увеличивалась, так как выдача кредитов продолжается непрерывно. С февраля 2019 г. показатель увеличился с 6,7 трлн руб. до 9,5 трлн руб., т.е. на 42 %. Ситуация же с задолженностью по ИЖК в иностранной валюте противоположная. За аналогичный период показатель уменьшился на 49 %. Данная ситуация сложилась из-за того, что в некоторые месяцы спрос на такие займы был нулевым.

Просроченная задолженность по ИЖК в рублях в свою очередь составляла небольшую долю, но тем не менее, как видно из рис. 2, в июле 2020 г. она увеличилась сразу на 4,7 % (на 3,1 млрд руб.). До ноября задолженность стабильно увеличивалась, но затем стала немного снижаться. Задолженность по ИЖК в иностранной валюте, наоборот, за два года уменьшилась с 10,6 млрд руб. до 6,3 млрд руб. (на 40,3 %).

Рынок ипотечного кредитования в России развивается, но из-за дифференциации в доходах населения и условиях жизни уровень развития ипотеки в регионах разный (рис. 3).

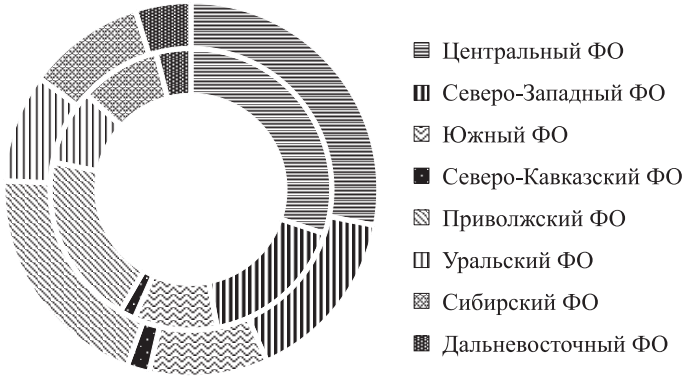

Рис. 3. Количество выданных ИЖК в разрезе федеральных округов за 2019 г. (внутренний круг) и 2020 г. (внешний круг)

Центральный федеральный округ является лидером по количеству выданных ипотечных кредитов много лет подряд. Но как видно из рис. 3, при увеличении количества ИЖК в 2020 г. их доля в общем количестве уменьшилась и составила 28 % (136 тыс. ед.). Следующими лидерами по данному показателю являются Приволжский и Северо-Западный федеральные округа. Доля Северо-Западного округа с 2019 г. уменьшилась с 17 до 15 %, но при этом количество кредитов увеличилось на 16 тыс. ед. Количество выданных ипотечных кредитов в Приволжском ФО в свою очередь выросло на 30,6 тыс. ед. (доля в общем количестве не изменилась). На Уральский, Сибирский и Южный федеральные округа приходится по 10 % ипотечных кредитов, причем за 2020 г. доля каждого выросла на 1 %. Также положительную динамику показал Дальневосточный ФО, количество ИЖК в котором увеличилось с 13,5 тыс. ед. в 2019 г. до 23,2 тыс. ед. в 2020 г. (на 71 %). В целом же количество ипотечных кредитов за два года увеличилось с 340 до 484 тыс. ед., или на 42 %.

Одними из основных субъектов рынка ипотечного кредитования являются банки. На 1 января 2021 г. насчитывалось 280 кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты. При этом важно также отметить, что их количество сокращается. Согласно данным статистического агентства FRANK RG крупнейшими банками на рынке ипотеки являются Сбербанк и ВТБ [15]. Им принадлежит практически 70 % ипотечного портфеля страны (Сбербанк – 48,9 %; ВТБ – 19,6 %). Согласно данному рейтингу на остальные банки-участники рынка ипотеки приходится менее 5 % кредитного портфеля. Газпромбанк и Россельхозбанк занимают практически одинаковую долю – 3,9 и 3,6 % соответственно. Доли Росбанка, ФК Открытие, Альфа-Банка и Промсвязьбанка занимают промежуток от 2 до 3 %. На остальные банки приходится 14,3 % рынка ипотечного кредитования.

Таким образом, несмотря на тяжелую экономическую ситуацию не только в России, но и во всем мире, рынок ипотечного кредитования в стране за 2020 г. показал во многом положительные моменты. При уже имевшихся положительных тенденциях ипотечного кредитования 2020 г. стал самым успешным по выдаче ипотеки за всю историю кредитования в России. Гибкая и стимулирующая денежно-кредитная политика Банка России позволила банкам существенно снизить процентные ставки по кредитам [15]. Из-за снижения ставок появилась возможность реализовать отложенный спрос. Кроме того, с переходом застройщиков с 1 июля 2019 г. на эскроу-счета повысилась уверенность граждан в надежности приобретения жилья в новостройках.

АНАЛИЗ КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ РОССИИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТОВАНИЮ

Анализ основных ипотечных показатели 20 крупнейших коммерческих банков, занимающихся выдачей ипотечных кредитов, за 2020 г. показал, что максимальный объем ипотечных кредитов в 2020 г. был выдан ПАО «Сбербанк» и составил 2,8 трлн руб. При этом минимальный объем кредитов выдан ПАО КБ «Центр-инвест» (14,1 млрд руб.) (рис. 4).

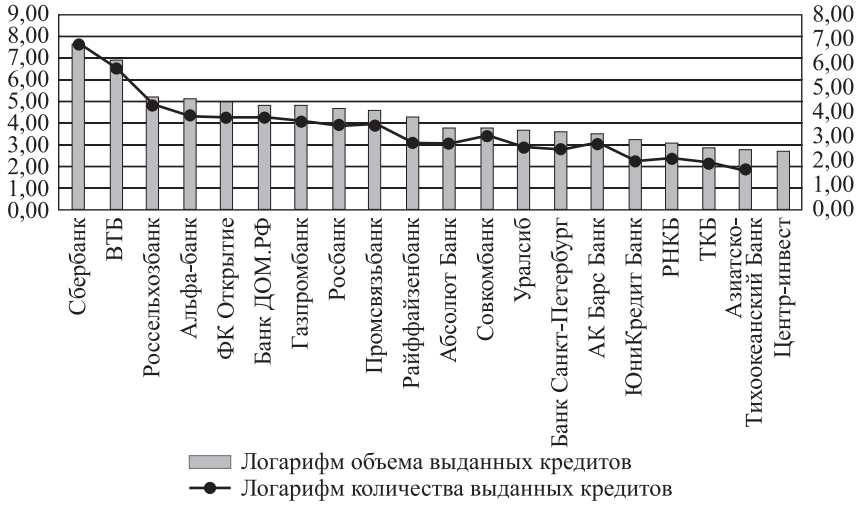

Рис. 4. Логарифмы объема и количества выданных ипотечных жилищных кредитов ведущими банками РФ за 2020 г.

В среднем каждый ведущий банк в России выдавал ипотечные кредиты в размере 214,67 млрд руб. Согласно полученным значениям дисперсии и стандартного отклонения, которые соответственно равны 232 770,25 и 482,46, следует, что объемы ИЖК, выдаваемые банками, достаточно сильно различаются между собой, имеют сильные отклонения. Это подтверждает и коэффициент вариации, который превышает нормативное значение почти в 7 раз. Медианное значение для данного показателя равно 55,25 млрд руб., т.е. одна половина ведущих банков страны в сумме выдает ипотечные кредиты более чем на вышеназванную сумму, а другая – меньше. Расчет моды в результате показал, что все исследуемые 20 банков отличаются по объему выданных кредитов. Показатель асимметрии для объема выданных ипотечных кредитов в 2020 г. равен 3,54, что свидетельствует о положительной (правосторонней) асимметрии. Кроме того, так как значение превышает верхнюю границу в 0,5, то можно сделать вывод о существенном смещении элементов совокупности относительно центра. Значение эксцесса также показывает, что эмпирическое распределение островершинное, т.е. данный показатель еще раз подтверждает, что объемы выданных ИЖК по 20 ведущим банкам сильно отличаются от их средней величины.

Что касается количества выданных кредитов, то максимально было выдано 914,1 тыс. кредитов, причем значение соответствует также ПАО «Сбербанк». Азиатско-Тихоокеанским Банком в свою очередь было выдано 5,1 тыс. кредитов. По ПАО КБ «Центр-инвест» данные отсутствуют. Согласно показателю размаха, максимальные и минимальные значения достаточно сильно отличаются друг от друга. Медиана (21,3 тыс. шт.), мода и среднее значение (89,63 тыс. шт.) не равны друг другу, что является признаком ненормального распределения значений в совокупности. Это подтверждают значения стандартного отклонения (214,15) и дисперсии (45 585,71). Неоднородность совокупности также характеризует и коэффициент вариации, который равен 238,92 %. Расчет асимметрии и эксцесса для количества выданных ипотечных кредитов показал аналогичные результа-

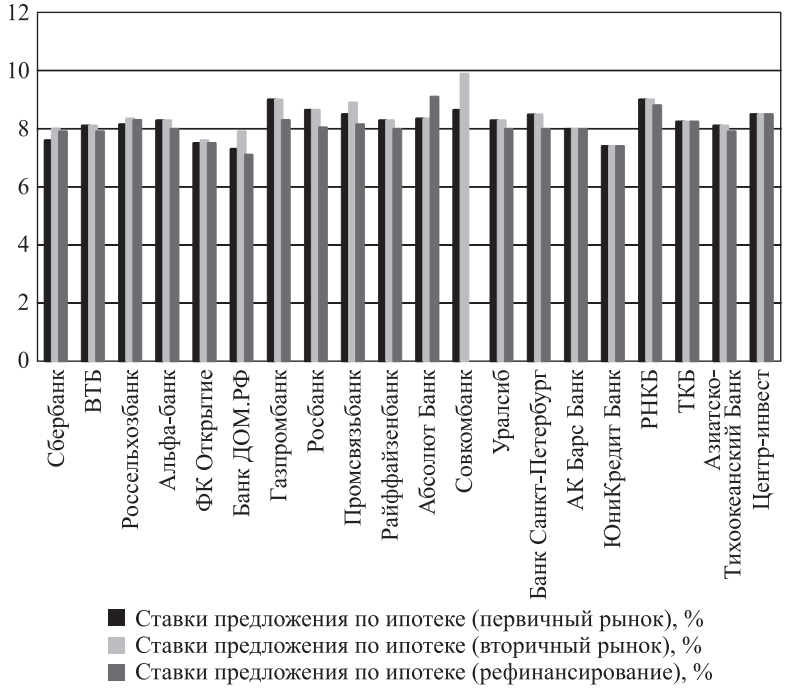

Рис. 5. Ставки предложений по ипотеке на первичном, вторичном рынках и на рефинансирование ведущими банками РФ за 2020 г.

ты, как и для предыдущего показателя. Совокупность значительно смещена относительно центра и среднего значения.

Анализ ставок предложений по ипотеке показал, что за 2020 г. самые высокие процентные ставки наблюдались по ипотеке на первичный и вторичный рынок жилья, а также на рефинансирование (рис. 5). Во всех случаях значение показателя либо равнялось, либо превышало 9 %. По кредитам, выдающимся на покупку недвижимости на первичном рынке, самую высокую процентную ставку предлагали АО «Газпромбанк» и РНКБ Банк (ПАО). Минимальная ставка по ИЖК на первичное жилье у АО «Банк ДОМ.РФ», она составляет 7,3 %. Данный банк является опорным кредитором отрасли жилищного строительства в рамках перехода от долевого финансирования к проектному финансированию с использованием счетов эскроу [12]. Разница между максимальными и минимальными значениями достаточно невелика и составляет 1,7 %. Средняя ставка по исследуемым банкам составила 8,22 %, к ней наиболее близки оказались следующие банки: ПАО ВТБ (8,1 %), АО «Россельхозбанк» (8,15 %), АО «Альфа-Банк» (8,29 %), АО «Райффайзенбанк» (8,29 %), АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) (8,35 %), ПАО «Банк Уралсиб» (8,29 %), ТКБ Банк ПАО (8,24 %), «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) (8,1 %). Примерно одинаковые значения медианы, моды и среднего значения свидетельствуют об однородности исследуемой совокупности. Приближенные к нулю значения стандартного отклонения (0,48) и дисперсии (0,23) говорят о примерно одинаковых процентных ставках по ИЖК на первичном рынке. Коэффициент вариации для данного показателя также находится в пределах нормы (5,82 %).

Показатель асимметрии в данном случае получился отрицательным, что свидетельствует о смещении распределения влево, но так как значение по модулю находится в пределах нормативного интервала ($0{,}25 < |-0{,}41| < 0{,}5$), то асимметрия умеренная и нет значительного отличия значений совокупности от центра. Коэффициент эксцесса также имеет отрицательное значение (–0,22), но его незначительная величина свидетельствует о том, что значения совокупности несильно отличаются от среднего значения.

Ставки по ипотеке на вторичный рынок для всех исследуемых банков либо находятся на уровне ставки на первичном рынке, либо выше. Это связано с тем, что, сотрудничая с банком, застройщик получает денежные средства и старается продать как можно больше квартир, а банк в свою очередь привлекает как новых, так и старых клиентов. Кроме того, государство также стимулирует рынок первичной недвижимости, ведь это позволяет поддерживать строительную отрасль и экономику в целом [14]. Со вторичной недвижимостью ситуация иная, каждая сделка является уникальной и государство практически не субсидирует подобные программы кредитования [14]. Так, максимальная процентная ставка в 2020 г. на вторичное жилье наблюдалась у ПАО «Совкомбанк» (9,89 %), минимальная – у АО «ЮниКредит Банк» (7,4 %). Размах получился достаточно значительным и самым большим среди ставок по другим предложениям. То есть можно сделать вывод, что диапазон ставок на вторичное жилье у исследуемых банков больше, чем по первичному рынку, рефинансированию и другим предложениям. В среднем банки предлагали для приобретения жилья в ипотеку процентную ставку в размере 8,37 %. Приблизительные значения показателя имели АО «Россельхозбанк» (8,35 %), АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) (8,35 %), ПАО «Банк Уралсиб» (8,29 %), АО «Райффайзенбанк» (8,29 %) и АО «Альфа-Банк» (8,29 %). Медианное значение и мода, также как и аналогичные показатели для ставок на первичном рынке, совпали и равны 8,29 %. Показатели дисперсии (0,3) и стандартного отклонения (0,55) невелики и свидетельствуют о несильном различии процентных ставок банков по ипотеке в 2020 г. Коэффициент вариации не превышает 33 %. Тем не менее значения совокупности значительно смещены как от центра, так и от среднего значения. Наблюдается правосторонняя асимметрия и островершинное распределение.

Что касается рефинансирования, то здесь наибольшую процентную ставку в 2020 г. предлагал АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) – 9,1 %. Минимальную ставку в размере 7,1 % предлагал АО «Банк ДОМ.РФ». Размах в данном случае равен 2 %. Средний размер процентной ставки по рефинансированию ниже, чем по ипотеке на вторичный и первичный рынки, ее размер составил 8,06 %. Медиана и мода также совпадают и соответственно равны 7,99 %. Такое предложение по рефинансированию наблюдается сразу у пяти банков: АО «Альфа-Банк», АО «Райффайзенбанк», ПАО «Банк Уралсиб», ПАО «Банк Санкт-Петербург», ПАО «АК Барс» Банк. Таким образом, банки стараются предлагать наиболее выгодные условия рефинансирования для клиентов других банков. Зачастую размер ставки рефинансирования находится между размером ставки по первичному и вторичному рынку недвижимости. Кроме того, важно отметить, что банки не любят клиентов, которые часто рефинансируют кредиты. Это связано с тем, что банкам

выдача ипотеки и ее рефинансирование выгодны только при длительном сроке кредитования [10]. В том случае, если банк видит, что кредит рефинансировался часто и при более низкой ставке рефинансирования клиент снова решит поменять банк, рассчитав свои издержки, прибыль и риски, банк может отказать в данном виде услуг. Но, несмотря на это, показатели дисперсии и стандартного отклонения свидетельствуют о незначительном различии процентных ставок у исследуемых банков. Совокупность в целом является однородной, а смещение относительно центра невелико. Полученное значение эксцесса в свою очередь свидетельствует об островершинном распределении, т.е. значения совокупности распределены достаточно далеко от среднего значения процентной ставки.

По «Льготной ипотеке» ставка, согласно ее условиям, не превышала 6,5 %, а по «Семейной ипотеке» максимальная ставка равна 6 % (рис. 6).

Рис. 6. Ставки предложений по «Льготной ипотеке (6,5 %)» и по «Семейной ипотеке» ведущими банками РФ за 2020 г.

По условиям программы «Льготной ипотеки» ее ставка не может превышать 6,5 %, это ее максимальное и наиболее часто встречающееся значение среди 20 исследуемых кредитных организаций. Данный размер процентной ставки был установлен в 2020 г. у следующих банков: ПАО «Банк Уралсиб», АО «ЮниКредит Банк», РНКБ Банк (ПАО) и «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО). Минимальную процентную ставку предлагал АО «Банк ДОМ.РФ» (5,7 %). В среднем же размер ставки по льготной ипотеке за 2020 г. составил 6,16 %. Также можно заметить, что разница между максимальным и минимальным значениями по предложениям банков равна 0,8 %. Разброс значений незначителен, о чем свидетельствуют небольшие значения стандартного отклонения (0,27) и дисперсии (0,08). Коэффициент вариации также находится в пределах нормы. Совокупность, согласно значению коэффициента асимметрии (0,09), является однородной. Значение эксцесса также подтверждает незначительный разброс значений относительно среднего значения.

Ставки по «Семейной ипотеке» немного ниже, чем по «Льготной». В среднем банки предлагают ставку в размере 5,04 % годовых. При этом

совокупность также нельзя назвать однородной, коэффициент асимметрии превышает 0,5, что свидетельствует о смещении значений наблюдений относительно центра. Коэффициент эксцесса же в свою очередь отрицательный, но его значение небольшое. Это говорит о том, что значения совокупности расположены недалеко от среднего значения. Максимальную ставку по «Семейной ипотеке» (6 %) предлагал в 2020 г. АО «ЮниКредит Банк» и РНКБ Банк (ПАО). Минимальная ставка соответствовала 4,5 %, ее предлагал только один коммерческий банк – ПАО КБ «Центр-инвест». Таким образом, размах составил 1,5 %, а мода (4,7 %) и медиана (4,9 %) отличаются всего лишь на 0,2 %. Дисперсия и стандартное отклонение невелики, т.е. значения процентных ставок в совокупности несильно отличаются друг от друга. Коэффициент вариации также находится в пределах нормы и равен 10,07 %.

В среднем за 2020 г. исследуемыми банками было принято 351,46 тыс. заявок на ипотечные жилищные кредиты (рис. 7). При этом максимальное количество заявок принял ПАО «Сбербанк» – 2 874,30 тыс. шт., а минимальное «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (АО) – 17 тыс. шт. Заметно, что для данного показателя размах будет иметь значительную величину, и это так. При расчете он получился равен 2 874,3 тыс. шт. Стандартное отклонение и дисперсия также подтверждают, что совокупность неоднородна и значения в ней сильно отличаются друг от друга. Коэффициент вариации превышает нормативное значение почти в 6 раз. Высокие значения асимметрии и эксцесса также свидетельствуют о том, что совокупность разрознена и ее значения отличаются как от центра, так и от среднего значения.

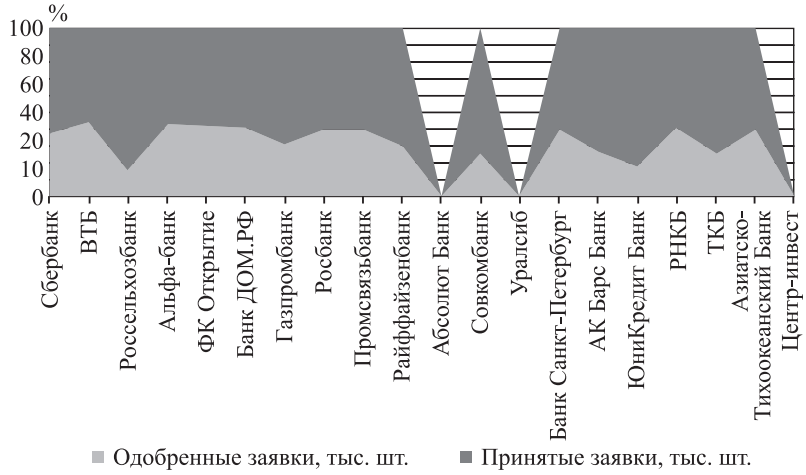

Рис. 7. Принятые и одобренные заявки на ИЖК по ведущим банкам РФ за 2020 г. [15]

Изучение показателей дескриптивной статистики для одобренных заявок показало похожие результаты. Совокупность также является неоднородной и значения в ней распределены неравномерно. В среднем каждым банком было одобрено 211,09 тыс. заявок. Максимальное количество одобрил ПАО «Сбербанк» (1 768,4 тыс. шт.), что связано и с большим числом принятых заявок. Минимальное значение у АО «ЮниКредит Банк» – 11,3 тыс. шт.

Таким образом, проведенный анализ еще раз доказал, что ведущий ипотечный банк в России – ПАО «Сбербанк». Данный коммерческий банк является первым по количеству и объемам ИЖК, а также по числу принятых и одобренных заявок. Анализ процентных ставок по ипотеке показал, что ставки на вторичное жилье выше, чем на первичное. Это связано с тем, что рынок вторичной недвижимости не поддерживается так, как субсидируется первичный рынок. Ставки по рефинансированию имеют среднюю величину. Исследование совокупностей по процентным ставкам показало, что они более однородны, т.е. банки предлагают ставки, несильно отличающиеся друг от друга. Тем не менее для заемщиков даже малейшее изменение и понижение процентной ставки существенно и выгодно. Особенно это важно для людей с низким уровнем дохода и молодых семей, для них государством организуются специальные программы поддержки («Семейная ипотека»). Что касается одобренных заявок, то из рис. 7 можно увидеть, что их доля в общем количестве принятых заявок невелика. Отсюда можно сделать вывод о том, что банки не выдают ипотечные кредиты всем. Многие потенциальные заемщики не проходят этап андеррайтинга. Также по данным показателям совокупности являются неоднородными, значения по банкам сильно отличаются друг от друга. На основе этого выделяются банки-лидеры, которые занимают большую долю российского ипотечного рынка.

КЛАССИФИКАЦИЯ РЕГИОНОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ПОКАЗАТЕЛЯМ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ПО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ ПОКАЗАТЕЛЯМ

Для более подробного анализа региональных типологических групп необходимо рассмотреть не только показатели рынка ипотеки, но и другие влияющие на них факторы. Таким образом, анализ проводился по двум крупным группам показателей: ипотечным и социально-экономическим. В каждой из них была проведена кластеризация регионов по уровню развития рынка ипотеки и по уровню социально-экономического развития.

В первую группу показателей вошли следующие переменные:

$x_{1.1}$ – средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, выданным с начала года, %;

$x_{1.2}$ – средневзвешенный срок по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, месяцев;

$x_{1.3}$ – задолженность по ипотечным жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам в рублях, млрд руб.;

$x_{1.4}$ – объем ипотечных жилищных кредитов в рублях, предоставленных физическим лицам-резидентам, млрд руб.;

$x_{1.5}$ – количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях, ед.;

$x_{1.6}$ – объем рефинансированных ИЖК с продажей пула ИЖК (прав требования), млн руб.

Вышеперечисленные факторы характеризуют рынок ипотечного кредитования, раскрывая информацию об объемах и количестве кредитов,

средних сроках кредитования, процентных ставках, задолженности и рефинансировании ИЖК.

Объединение в кластеры происходит несколькими методами: иерархическим методом, методом *k*-средних. В данной работе был использован второй метод, так как он предполагает, что задается число кластеров и количество наблюдений достаточно велико, на которые надо разбить исходные объекты.

Наибольший интерес для анализа представляет определение регионов ведущей группы, чьи показатели имеют самые высокие значения. Также немаловажно выделить субъекты с низким уровнем развития, где показатели наблюдаются самые небольшие. Кроме того, необходимо также выявить те регионы, которые занимают промежуточное место, т.е. имеют средний уровень развития. Таким образом, для определения уровня развития рынка ипотечного жилищного кредитования все 85 регионов России необходимо разбить на три группы и определить их уровень.

На начальном этапе проведения кластерного анализа исследуемые факторы были проверены на мультиколлинеарность. Проверка проводилась при помощи корреляционного анализа (табл. 1).

Таблица 1

Матрица межфакторной корреляции для переменных по рынку ипотечного жилищного кредитования

	$x_{1.1}$	$x_{1.2}$	$x_{1.3}$	$x_{1.4}$	$x_{1.5}$	$x_{1.6}$
$x_{1.1}$	**1,00**	0,27	–0,08	–0,10	–0,08	–0,06
$x_{1.2}$	0,27	**1,00**	0,11	0,10	0,06	0,06
$x_{1.3}$	–0,08	0,11	**1,00**	0,99	0,93	0,56
$x_{1.4}$	–0,10	0,10	0,99	**1,00**	0,90	0,56
$x_{1.5}$	–0,08	0,06	0,93	0,90	**1,00**	0,50
$x_{1.6}$	–0,06	0,06	0,56	0,56	0,50	**1,00**

В связи с наличием мультиколлинеарности часть факторов была исключена из анализа. Для оставшихся факторов ($x_{1.2}$, $x_{1.5}$, $x_{1.6}$) был рассчитан определитель матрицы, равный 0,99. Полученное значение говорит о том, что фактически корреляции между оставшимися переменными нет, поэтому полученные результаты будут трактоваться достоверно. Кроме того, была проведена стандартизация данных, ввиду значительных различий в масштабе исходных переменных.

В результате кластерный анализ проводился по 83 субъектам России. Москва и Санкт-Петербург были исключены из совокупности, так как их значения достаточно сильно отличаются от других регионов из-за соответственно высокого уровня развития. После проведения всех необходимых операций получилось следующее разделение регионов на группы (табл. 2).

Дисперсионный анализ переменных показал, что наибольшее влияние на разделение регионов по кластерам оказала переменная $x_{1.5}$ – количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам в рублях. Наименьший вес оказала переменная $x_{1.6}$ – объем рефинансированных ИЖК с продажей пула ИЖК (прав требования) (табл. 3).

Таблица 2

Разбиение регионов на кластеры по показателям ипотечного жилищного кредитования

Номер кластера	Регионы
1-й кластер (29 регионов)	Ивановская область, Ярославская область, Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская область, Ненецкий автономный округ, Вологодская область, Калининградская область, Мурманская область, Новгородская область, Псковская область, Республика Марий Эл, Удмуртская Республика, Ульяновская область, Республика Алтай, Республика Тыва, Республика Хакасия, Алтайский край, Иркутская область, Кемеровская область, Томская область, Республика Бурятия, Республика Саха (Якутия), Забайкальский край, Камчатский край, Магаданская область, Сахалинская область, Еврейская автономная область, Чукотский автономный округ
2-й кластер (13 регионов)	Московская область, Краснодарский край, Ростовская область, Республика Башкортостан, Республика Татарстан (Татарстан), Пермский край, Нижегородская область, Самарская область, Свердловская область, Челябинская область, Красноярский край, Новосибирская область, Приморский край
3-й кластер (41 регион)	Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Воронежская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Липецкая область, Орловская область, Рязанская область, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Тульская область, Ленинградская область, Республика Адыгея (Адыгея), Республика Калмыкия, Республика Крым, Астраханская область, Волгоградская область, г. Севастополь, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия – Алания, Чеченская Республика, Ставропольский край, Республика Мордовия, Чувашская Республика – Чувашия, Кировская область, Оренбургская область, Пензенская область, Саратовская область, Курганская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, Тюменская область, Омская область, Хабаровский край, Амурская область

Таблица 3

Дисперсионный анализ

Переменная	Между SS	cc	Внутри SS	cc	F	Значимость p
$x_{1.2}$	50,21	2	31,79	80	63,19	0,00
$x_{1.5}$	50,62	2	31,38	80	64,54	0,00
$x_{1.6}$	9,91	2	72,09	80	5,50	0,01

Метод *k*-средних также позволяет проанализировать средние значения для каждого кластера, при этом выводя результаты в виде графика (рис. 8).

Из рис. 8 видно, что значения по кластерам в целом отличаются друг от друга. Таким образом, по уровню развития рынка ипотечного жилищного кредитования регионы были разбиты на три кластера. Так, первый кластер отличается тем, что регионы в данной группе имеют самые низкие показатели. Сюда вошли преимущественно регионы Дальневосточного, Сибирского и Северо-Западного федеральных округов. Уровень закредитованности и развития рынка ИЖК в субъектах данной группы достаточно низкий, это объясняется тем, что здесь наблюдается небольшое количество выданных кредитов с низким сроком кредитования, рефинансирова-

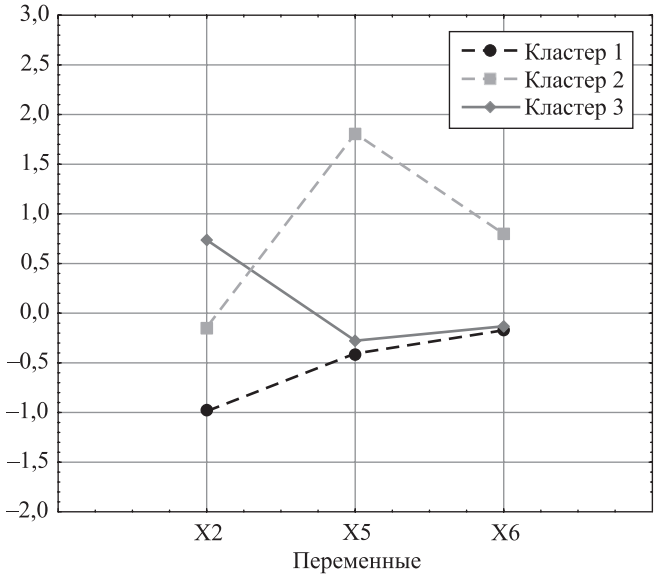

Рис. 8. График средних для каждого кластера

ние также развито слабо. Такое положение может быть связано с тем, что большинство регионов труднодоступны и находятся в неблагоприятных природно-климатических условиях, таким образом, сфера «строительство» и, следовательно, рынок ипотеки развивается медленно.

Регионы, входящие во второй кластер, имеют высокий уровень развития рынка ипотеки. Максимальные значения показателей количества выданных ИЖК и объемов рефинансирования подтверждают это. В данную группу вошли регионы, которые принадлежат к 5 из 6 федеральных округов. Причем каждый из них является лидером в своем округе.

И последняя группа характеризуется средним уровнем развития ипотечного кредитования. Максимальным является только срок кредитования (примерно 18 лет). Таким образом, в регионах данного кластера выдают в среднем 10 тыс. кредитов, при этом длительный срок кредитования может зависеть либо от невысокого уровня дохода, либо от значительной стоимости недвижимости. Также отличительной особенностью третьей группы является то, что сюда полностью вошел Северо-Кавказский ФО. Это можно объяснить тем, что значения переменной, оказавшей наибольшее влияние на разделение по кластерам, в регионах округа очень высокие (от 18 до 20 лет).

Аналогичные преобразования были проведены по показателям социально-экономического положения регионов.

Следующая группа показателей дает представление о социально-экономическом положении субъекта. Сюда входят факторы, которые характеризуют регион с разных сторон, будь то демографическая ситуация, ситуация на рынке труда или условия жизни населения, а именно состояние жилищного фонда.

$x_{2.1}$ – жилищный фонд, общая площадь жилых помещений, млн кв. м;

$x_{2.2}$ – ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений;

$x_{2.3}$ – среднедушевые денежные доходы населения, руб.;

$x_{2.4}$ – общий коэффициент смертности, число умерших на 1000 человек населения;

$x_{2.5}$ – общий коэффициент рождаемости, число родившихся на 1000 человек населения;

$x_{2.6}$ – численность населения, тыс. чел.;

$x_{2.7}$ – уровень занятости, %;

$x_{2.8}$ – величина прожиточного минимума, руб. в мес;

$x_{2.9}$ – средний размер назначенных пенсий, руб.;

$x_{2.10}$ – потребительские расходы в среднем на душу населения, руб. в мес.;

$x_{2.11}$ – объем строительных работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн руб.;

$x_{2.12}$ – население в трудоспособном возрасте, % от общей численности населения;

$x_{2.13}$ – общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м.

Начальная матрица парных коэффициентов корреляции выглядит следующим образом (табл. 4).

Таблица 4

Матрица межфакторной корреляции для переменных по социально-экономическому развитию регионов

	$x_{2.1}$	$x_{2.2}$	$x_{2.3}$	$x_{2.4}$	$x_{2.5}$	$x_{2.6}$	$x_{2.7}$	$x_{2.8}$	$x_{2.9}$	$x_{2.10}$	$x_{2.11}$	$x_{2.12}$	$x_{2.13}$
$x_{2.1}$	**1,0**	0,9	0,2	0,1	–0,1	1,0	0,2	–0,1	–0,1	0,5	0,8	–0,3	0,1
$x_{2.2}$	0,9	**1,0**	0,2	0,0	–0,1	0,9	0,2	–0,1	–0,1	0,5	0,8	–0,2	0,2
$x_{2.3}$	0,2	0,2	**1,0**	–0,3	0,0	0,2	0,8	0,8	0,8	0,8	0,5	0,0	–0,1
$x_{2.4}$	0,1	0,0	–0,3	**1,0**	–0,8	0,0	–0,2	–0,3	–0,2	–0,1	–0,2	–0,7	0,7
$x_{2.5}$	–0,1	–0,1	0,0	–0,8	**1,0**	0,0	–0,1	0,1	0,0	–0,1	0,1	0,9	–0,7
$x_{2.6}$	1,0	0,9	0,2	0,0	0,0	**1,0**	0,2	0,0	–0,1	0,5	0,9	–0,2	–0,1
$x_{2.7}$	0,2	0,2	0,8	–0,2	–0,1	0,2	**1,0**	0,7	0,7	0,7	0,4	–0,1	0,0
$x_{2.8}$	–0,1	–0,1	0,8	–0,3	0,1	0,0	0,7	**1,0**	0,9	0,6	0,2	0,2	–0,2
$x_{2.9}$	–0,1	–0,1	0,8	–0,2	0,0	–0,1	0,7	0,9	**1,0**	0,6	0,2	0,1	0,0
$x_{2.10}$	0,5	0,5	0,8	–0,1	–0,1	0,5	0,7	0,6	0,6	**1,0**	0,7	–0,2	0,1
$x_{2.11}$	0,8	0,8	0,5	–0,2	0,1	0,9	0,4	0,2	0,2	0,7	**1,0**	–0,1	–0,1
$x_{2.12}$	–0,3	–0,2	0,0	–0,7	0,9	–0,2	–0,1	0,2	0,1	–0,2	–0,1	**1,0**	–0,7
$x_{2.13}$	0,1	0,2	–0,1	0,7	–0,7	–0,1	0,0	–0,2	0,0	0,1	–0,1	–0,7	**1,0**

В связи с наличием мультиколлинеарности часть факторов была исключена из анализа. Для оставшихся факторов ($x_{2.2}$, $x_{2.5}$, $x_{2.10}$, $x_{2.13}$), характеризующих жилищные условия, демографическую ситуацию и финансовое состояние населения, был рассчитан определитель матрицы, равный 0,76. Проводим классификацию регионов по социально-экономическим показателям.

Все регионы по социально-экономическим показателям также были разбиты на три группы при помощи метода *k*-средних. В результате была получена следующая классификация (табл. 5).

Таблица 5

Разбиение регионов на кластеры по социально-экономическим показателям

Номер кластера	Регионы
1-й кластер (51 регион)	Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Липецкая область, Орловская область, Рязанская область, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Тульская область, Ярославская область, Республика Карелия, Республика Коми, Вологодская область, Калининградская область, Ленинградская область, Новгородская область, Псковская область, Республика Адыгея (Адыгея), Республика Крым, Республика Калмыкия, Астраханская область, Волгоградская область, г. Севастополь, Республика Северная Осетия – Алания, Ставропольский край, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Удмуртская Республика, Чувашская Республика – Чувашия, Кировская область, Нижегородская область, Оренбургская область, Пензенская область, Самарская область, Саратовская область, Ульяновская область, Курганская область, Челябинская область, Республика Хакасия, Алтайский край, Кемеровская область, Омская область, Томская область, Амурская область, Еврейская автономная область
2-й кластер (10 регионов)	Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика, Республика Алтай, Республика Тыва, Иркутская область, Республика Бурятия, Забайкальский край
3-й кластер (22 региона)	Московская область, Архангельская область, Ненецкий автономный округ, Мурманская область, Краснодарский край, Ростовская область, Республика Башкортостан, Республика Татарстан (Татарстан), Пермский край, Свердловская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, Тюменская область, Красноярский край, Новосибирская область, Республика Саха (Якутия), Камчатский край, Приморский край, Хабаровский край, Магаданская область, Сахалинская область, Чукотский автономный округ

Наибольшее влияние на разделение наблюдений по кластерам оказала $x_{2.10}$ – потребительские расходы в среднем на душу населения, наименьшее – переменная $x_{2.2}$ – ввод в действие жилых домов (табл. 6).

Таблица 6

Дисперсионный анализ

Переменная	Между SS	cc	Внутри SS	cc	F	Значимость p
$x_{2.2}$	7,16	2	61,51	80	4,66	0,01
$x_{2.5}$	43,63	2	40,19	80	43,42	0,00
$x_{2.10}$	39,33	2	22,35	80	70,39	0,00
$x_{2.13}$	43,18	2	37,42	80	46,15	0,00

По средним значениям видно, что кластеры значительно отличаются друг от друга (рис. 9).

Регионы также были разделены на три уровня, характеризующих социально-экономическое развитие субъектов. Высокий уровень у третьего кластера, в который вошли самые развитые с точки зрения социальной

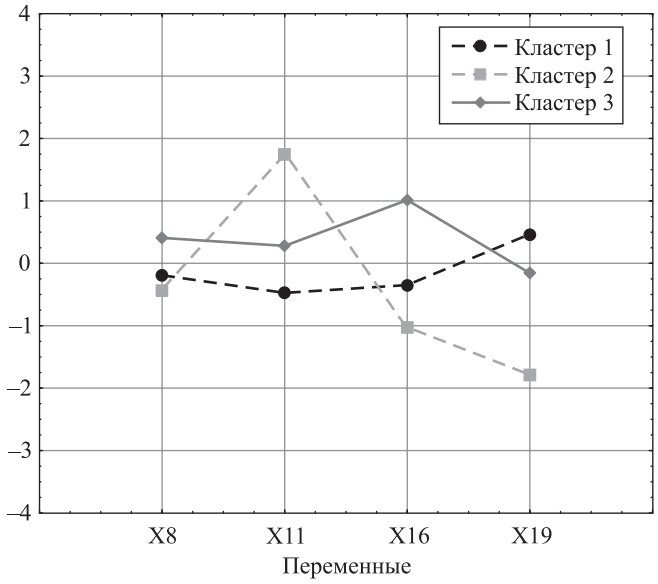

Рис. 9. График средних для каждого кластера

и экономической структуры субъекты России. Здесь наблюдается максимальный ввод жилья (1 123,63 тыс. кв. м), но при этом площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя, находится на среднем уровне. Это может быть связано с достаточной густонаселенностью данных регионов. В развитых регионах по сравнению с другими группами самые высокие потребительские расходы на душу населения, что также связано со значительными размерами дохода, зарплат. Что касается демографической ситуации, то коэффициент рождаемости имеет среднее значение и равен 11,86 ‰. В группу вошли регионы почти каждого федерального округа страны за исключением Северо-Кавказского.

Средний уровень социально-экономического развития наблюдается у регионов первого кластера. В данном случае ввод в действие жилых домов находится на высоком уровне. Это связано с тем, что преимущественно в группу вошли регионы ЦФО и ПФО, где самая высокая плотность населения и комфортные природно-климатические условия, не мешающие стабильному развитию сферы строительства. Если рассматривать общий коэффициент рождаемости, то он минимальный и равен 9,03 ‰. Потребительские расходы в свою очередь имеют средние значения и равны 21 732,62 руб. на душу населения.

И в группу с низким уровнем социально-экономического развития вошли преимущественно регионы Северо-Кавказского и Сибирского федеральных округов. Данные субъекты имеют самые низкие потребительские расходы (16 820,18 тыс. руб. на душу населения), что связано с невысокими среднедушевыми доходами и небольшими заработными платами. По площади жилых помещений, приходящейся на одного жителя, и по вводу в действие жилых домов группа находится также на низком уровне, что в большинстве своем объясняется сложными географическими условиями, а именно горной местностью, характерной для Кавказа.

Для того чтобы узнать, зависит ли уровень развития рынка ИЖК от уровня социально-экономического развития, был проведен сравнительный анализ полученных результатов кластерного анализа (табл. 7).

Таблица 7

Сопоставление регионов по уровням развития рынка ИЖК и социально-экономического развития

		По показателям социально-экономического развития		
		Низкий уровень социально-экономического развития	Средний уровень социально-экономического развития	Высокий уровень социально-экономического развития
По показателям ипотечного жилищного кредитования	Низкий уровень развития рынка ИЖК	Республика Алтай, Республика Тыва, Иркутская область, Республика Бурятия, Забайкальский край, Магаданская область, Сахалинская область	Ивановская область, Ярославская область, Республика Карелия, Республика Коми, Вологодская область, Калининградская область, Новгородская область, Псковская область, Республика Марий Эл, Удмуртская Республика, Ульяновская область, Республика Хакасия, Алтайский край, Кемеровская область, Томская область, Еврейская автономная область	Архангельская область, Ненецкий автономный округ, Мурманская область, Республика Саха, Камчатский край, Чукотский автономный округ
	Средний уровень развития рынка ИЖК	Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика	Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Воронежская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Липецкая область, Орловская область, Рязанская область, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Тульская область, Ленинградская область, Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Крым, Астраханская область, Волгоградская область, г. Севастополь, Республика Северная Осетия – Алания, Ставропольский край, Республика Мордовия, Чувашская Республика, Кировская область, Оренбургская область, Пензенская область, Саратовская область, Курганская область, Омская область, Амурская область	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, Тюменская область, Хабаровский край
	Высокий уровень развития рынка ИЖК		Нижегородская область, Самарская область, Челябинская область	Московская область, Краснодарский край, Ростовская область, Республика Башкортостан, Республика Татарстан, Пермский край, Свердловская область, Красноярский край, Новосибирская область, Приморский край

Было выявлено, что 36 регионов не совпадают по уровням состояния ИЖК и социально-экономического развития. Некоторые регионы со средним уровнем социально-экономического развития по уровню рынка ипотеки находятся в группе с низкими значениями показателей. Это связано с тем, что при невысоких потребительских расходах и в целом средних заработных платах, население в регионах рассматриваемой группы практически не закредитовано.

Кроме того, выделяются субъекты, которые при высоком социально-экономическом развитии закредитованы минимально. Сюда относятся регионы Северо-Западного и Дальневосточного федеральных округов. Северные и дальневосточные регионы имеют достаточно высокие доходы и расходы, по этой причине они входят в группу с высоким социально-экономическим положением. Что же касается рынка ипотеки в регионе, то из-за сложных природно-климатических условий показатели ввода жилой недвижимости самые низкие, следовательно, и строительство развито недостаточно, по этой причине и рынок ИЖК также находится на низком уровне развития.

Многие субъекты России, имеющие средний уровень развития рынка ипотечного кредитования по уровню социально-экономического развития, находятся в группе с низким уровнем развития. Таких регионов насчитывается пять, причем все они находятся в Северо-Кавказском федеральном округе. Такое различие является следствием того, что из-за низких доходов в данном регионе население не в состоянии взять ипотечный кредит с высоким размером ежемесячного взноса, поэтому срок кредитования здесь наблюдается высокий. Этим объясняется средний уровень закредитованности населения.

Также четыре региона Уральского и Дальневосточного ФО при высоких показателях социального и экономического развития имеют средний уровень развития рынка ИЖК, что связано с небольшим количеством выданных ипотечных кредитов, а также с высокими сроками ИЖК. Кроме того, три региона со средним уровнем социально-экономического развития оказались в группе с высокой закредитованностью. В данных субъектах достаточно высокие показатели общей площади жилых помещений, приходящейся на одного жителя, и при этом выдаются значительные объемы ипотечных кредитов. То есть можно сделать вывод о том, что население имеет достаточно финансовых ресурсов на взятие долгосрочных кредитов со средним сроком кредитования.

Таким образом, проведя кластерный анализ, можно сделать вывод о том, что в целом высокоразвитых регионов в России выделяется не так много, большинство находится на среднем уровне развития. Абсолютными лидерами являются Москва и Санкт-Петербург. Кроме того, можно отметить, что не всегда социально-экономически развитые регионы имеют активный рынок ипотеки. Это зависит от строительства в регионе, от природных условий, от качества условий жизни и жилья. Те регионы, которые имеют высокие социальные и экономические показатели, но при этом рынок ипотеки и закредитованность населения находятся на среднем уровне, в целом не имеют острых жилищных проблем. В свою очередь, те субъекты, где ипотечных кредитов оформляют больше, а социально-экономическое развитие на среднем уровне, стараются брать ИЖК для улучшения своих жилищных условий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проанализировав основные показатели рынка ипотечного кредитования за 2020 г., можно сделать вывод, что данная отрасль в момент сложной экономической ситуации не только в стране, но и по всему миру, имела достаточно положительную динамику. По многим показателям рынка ИЖК за 2020 г. наблюдались рекордно высокие значения. Благодаря правильной и своевременной денежно-кредитной политике Банка России удалось снизить процентные ставки по кредитам, также появилась возможность реализации отложенного спроса.

При проведения статистического анализа получилось, что ведущим банком по количеству и объемам ипотеки в стране является ПАО «Сбербанк». Также была выявлена дифференциация процентных ставок в зависимости от вида приобретаемого имущества (первичное или вторичное). Кроме того, исследование совокупностей по процентным ставкам показало, что они более однородны, т.е. банки предлагают ставки, несильно отличающиеся друг от друга. Анализ принятых и одобренных заявок на ипотеку показал, что банки проводят достаточно жесткий отбор, многие заемщики не проходят процедуру андеррайтинга, либо сами отказываются от взятия кредита по личным причинам.

Проведение кластерного анализа показало, что регионы можно разделить на группы как по показателям рынка ИЖК, так и по социально-экономическим показателям. При этом в каждом случае выделялось три кластера: с высоким, средним и низким уровнем. В целом высокоразвитых регионов в России выделяется не так много, абсолютными лидерами являются Москва и Санкт-Петербург. Большинство субъектов России находятся на среднем уровне развития рынка ИЖК. Также важно отметить, что не всегда социально-экономически развитые регионы имеют активный рынок ипотеки. Это зависит от строительства в регионе, от природных условий, от качества условий жизни и жилья. Те регионы, которые имеют высокие социальные и экономические показатели, но при этом рынок ипотеки и закредитованность населения находятся на среднем уровне, в целом не имеют острых жилищных проблем. В свою очередь, те субъекты, где ипотечных кредитов оформляют больше, а социально-экономическое развитие на среднем уровне, стараются брать ипотеку для улучшения своих жилищных условий.

Литература

1. *Аракелян Н.Ф., Караваева Ю.С.* Состояние российской системы ипотечного кредитования // Вестник евразийской науки. 2018. № 2. С. 1–9.
2. *Леошина А.А.* Развитие ипотечного кредитования в России // Наука и образования: Новое время. 2019. № 1 (30). С. 242–245.
3. *Резвухина О.Ю.* Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2019. № 4-3. С. 133–137.
4. Сведения о рынке жилищного кредитования в России. Статистический сборник (Интернет-версия) / ЦБ РФ. Москва, 2019. 66 с.
5. *Хохлова М.М.* Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ // Интеграция наук. 2019. № 1 (24). С. 212–215.

6. *Чередникова А.О.* Сущность, содержание и основные черты ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. 2019. № 4-1. С. 455–473.
7. *Чибисова Д.Е.* Ипотечное кредитование: сущность и принципы построения // Поколение будущего: Взгляд молодых ученых – 2019: сборник научных статей 8-й Международной молодежной научной конференции. Курск, 2019. С. 468–471.
8. *Шалаев И.А., Курчеева Е.М., Соколова М.А.* Ипотечное кредитование: статистический анализ рынка и выявление тенденций в условиях экономических преобразований // Финансовый менеджмент. 2019. № 2. С. 63–70.
9. Аналитическое исследование: Ипотека в России // Национальные кредитные рейтинги (НКР). [Электронный ресурс]. URL: https://ratings.ru/analytics/finance/mortgage-301120/ (дата обращения: 15.04.2021).
10. Выгодно ли рефинансировать ипотеку? // Журнал ДомКлик. [Электронный ресурс]. URL: https://blog.domclick.ru/post/vygodno-li-refinansirovat-ipoteku (дата обращения: 15.12.2020).
11. Доклад об экономике России: декабрь 2020: // Русипотека: кредитование и секьюритизация. [Электронный ресурс]. URL: http://rusipoteka.ru/files/analytics/worldbank/doklad-ob-ekonomike-rossii-44.pdf (дата обращения: 15.12.2020).
12. ДОМ.РФ. [Электронный ресурс]. URL: https://дом.рф/ (дата обращения: 07.01. 2021).
13. Регионы России. Социально-экономические показатели. Статистический сборник / Росстат. М., 2020. 768 с.
14. Обзор рынка ипотечных облигаций в 2020 году // FRANK.RG. [Электронный ресурс]. URL: https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage (дата обращения: 27.12.2020).
15. Топ-20 ипотечных банков: итоги 2020 года // FRANK.RG. [Электронный ресурс]. URL: https://дом.рф/upload/000/Ipotechnye_banki.pdf (дата обращения: 27.12.2020).
16. Центральный банк Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/ (дата обращения: 13.02.2021).

Bibliography

1. *Arakeljan N.F., Karavaeva Ju.S.* Sostojanie rossijskoj sistemy ipotechnogo kreditovanija // Vestnik evrazijskoj nauki. 2018. № 2. P. 1–9.
2. *Leoshina A.A.* Razvitie ipotechnogo kreditovanija v Rossii // Nauka i obrazovanija: Novoe vremja. 2019. № 1 (30). P. 242–245.
3. *Rezvuhina O.Ju.* Sovremennye modeli ipotechnogo kreditovanija i vozmozhnost' ih primenenija v Rossii // Jekonomika i biznes: teorija i praktika. 2019. № 4-3. P. 133–137.
4. Svedenija o rynke zhilishhnogo kreditovanija v Rossii. Statisticheskij sbornik (Internet-versija) / CB RF. Moskva, 2019. 66 p.
5. *Hohlova M.M.* Analiz i tendencii razvitija ipotechnogo kreditovanija v RF // Integracija nauk. 2019. № 1 (24). P. 212–215.
6. *Cherednikova A.O.* Sushhnost', soderzhanie i osnovnye cherty ipotechnogo kreditovanija // Rossijskoe predprinimatel'stvo. 2019. № 4-1. P. 455–473.
7. *Chibisova D.E.* Ipotechnoe kreditovanie: sushhnost' i principy postroenija // Pokolenie budushhego: Vzgljad molodyh uchenyh – 2019: sbornik nauchnyh statej 8-j Mezhdunarodnoj molodezhnoj nauchnoj konferencii. Kursk, 2019. P. 468–471.
8. *Shalaev I.A., Kurcheeva E.M., Sokolova M.A.* Ipotechnoe kreditovanie: statisticheskij analiz rynka i vyjavlenie tendencij v uslovijah jekonomicheskih preobrazovanij // Finansovyj menedzhment. 2019. № 2. P. 63–70.
9. Analiticheskoe issledovanie: Ipoteka v Rossii // Nacional'nye kreditnye rejtingi (NKR). [Jelektronnyj resurs]. URL: https://ratings.ru/analytics/finance/mortgage-301120/ (data obrashhenija: 15.04.2021).

10. Vygodno li refinansirovat' ipoteku? // Zhurnal DomKlik. [Jelektronnyj resurs]. URL: https://blog.domclick.ru/post/vygodno-li-refinansirovat-ipoteku (data obrashhenija: 15.12.2020).
11. Doklad ob jekonomike Rossii: dekabr' 2020: // Rusipoteka: kreditovanie i sek'juritizacija. [Jelektronnyj resurs]. URL: http://rusipoteka.ru/files/analytics/worldbank/doklad-ob-ekonomike-rossii-44.pdf (data obrashhenija: 15.12.2020).
12. DOM.RF. [Jelektronnyj resurs]. URL: https://dom.rf/ (data obrashhenija: 07.01.2021).
13. Regiony Rossii. Social'no-jekonomicheskie pokazateli. Statisticheskij sbornik / Rosstat. M., 2020. 768 s.
14. Obzor rynka ipotechnyh obligacij v 2020 godu // FRANK.RG. [Jelektronnyj resurs]. URL: https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage (data obrashhenija: 27.12.2020).
15. Top-20 ipotechnyh bankov: itogi 2020 goda // FRANK.RG. [Jelektronnyj resurs]. URL: https://dom.rf/upload/000/Ipotechnye_banki.pdf (data obrashhenija: 27.12.2020).
16. Central'nyj bank Rossijskoj Federacii. [Jelektronnyj resurs]. URL: https://cbr.ru/ (data obrashhenija: 13.02.2021).