

УДК 336.7

Аниканова Виктория Владимировна, студентка магистратуры 3 курса,
ФГБОУ ВО «Курский государственный университет», г. Курск, Россия

e-mail: anikanova.vikki@yandex.ru

Щедрина Ирина Николаевна, к.э.н., доцент кафедры экономики,
финансов и учета, ФГБОУ ВО «Курский государственный университет», г.
Курск, Россия

e-mail: shedrinain@yandex.ru

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

Аннотация. В настоящее время ипотечное кредитование населения является важным условием повышения качества жизни российских граждан и одним из перспективных направлений развития банковского кредитования, т.к. ипотека представляет собой инструмент, который усиливает обеспечение кредита. Обеспеченные кредиты являются наиболее надежными и безопасными, потому что, в случае их невозврата, банк реализует залог и возвращает свои средства. Ипотечное кредитование оказывает влияние на повышение стабильности и эффективности функционирования банковской системы РФ в целом. В данной статье сделана попытка применить методы экономико-математического моделирования для оценки современных тенденций и прогнозирования развития рынка ипотечного кредитования в РФ.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотечный жилищный кредит, средневзвешенная ставка, банковский сектор, уравнение тренда, чистая прибыль.

Anikanova Victoria Vladimirovna, 3rd year graduate student, Kursk State
University, Kursk, Russia

e-mail: anikanova.vikki@yandex.ru

Shchedrina Irina Nikolaevna, scientific supervisor, Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Economics, Finance and Accounting Kursk State University, Kursk, Russia

e-mail: shedrinain@yandex.ru

CURRENT TRENDS AND FORECASTING OF THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING MORTGAGE LENDING MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation. Currently, mortgage lending to the population is an important condition for improving the quality of life of Russian citizens and one of the promising areas for the development of bank lending, since mortgages are a tool that strengthens the provision of credit. Secured loans are the most reliable and secure, because, in case of non-repayment, the bank implements the collateral and returns its funds. Mortgage lending has an impact on improving the stability and efficiency of the functioning of the banking system of the Russian Federation as a whole. This article attempts to apply methods of economic and mathematical modeling to assess current trends and forecast the development of the mortgage lending market in the Russian Federation.

Keywords: mortgage lending, residential mortgage loan, weighted average rate, banking sector, trend equation, net profit.

Рынок ипотечного кредитования является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов банковского сектора РФ - вплоть до 2022 г. наблюдалась устойчивая тенденция по значительному ежегодному приросту, как количества, так и объемов выданных ипотечных кредитов в стоимостном выражении (таблица 1).

Максимальный уровень развития рынка ипотечного кредитования достиг в 2021 г., однако, начиная с 2022 г., в экономике России происходят значительные изменения, связанные с внешнеполитическими факторами, повлекшими структурную перестройку, изменения финансово-кредитных,

логистических, макроэкономических условий хозяйственной деятельности в целом.

Действие данных факторов в существенной степени отражается показателях развития рынка ипотечного кредитования – в 2022 г. отмечено существенное снижение количества и объема предоставленных кредитов.

По мнению ряда экспертов, основными причинами роста ипотечного кредитования в 2018-2021 гг. стали снижение ставок по рыночным программам банков на фоне общего смягчения денежно-кредитной политики и появление в апреле 2020-го антикризисной льготной госпрограммы кредитования на приобретение жилья в новостройках под 6,5 %.

Также значимое влияние оказал рост склонности населения рассматривать недвижимость как источник сбережения средств в условиях снижения ставок по вкладам и общих кризисных тенденций в экономике, связанных с падением курса рубля, внешнеполитической и экономической нестабильностью.

Таблица 1 – Динамика показателей банковского сектора РФ на рынке ипотечного кредитования в 2008-2022 гг.

Годы	Кол-во выданных ИЖК, ед.	Объем выданных ИЖК, млн.руб.	Средневзвешенный срок кредитования, мес.	Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК, %	Активы банк сектора, млрд.руб.	Чистая прибыль банков текущего года, млрд. руб.
2008	332041	560671	215,3	12,90	26890	299
2009	128004	142968	197,5	14,32	27308	137
2010	298213	364634	196,3	13,05	31481	451
2011	520658	697417	178,9	11,90	39140	693
2012	690050	1017316	179,5	12,29	46860	808
2013	823175	1338731	176,4	12,44	54382	805
2014	1012064	1753294	179,5	12,45	73424	518
2015	699419	1157760	176,5	13,35	77474	114
2016	856521	1472380	183,0	12,48	74093	694
2017	1086940	2021402	186,8	10,64	77961	539
2018	1471809	3012701	195,7	9,56	86232	998
2019	1311959	2934231	214,3	9,87	88796	1715
2020	1780490	4444327	219,5	7,67	103842	1608
2021	1908532	5695075	243,7	7,49	120310	2363
2022	1327271	4813167	275,7	7,14	134516	203

Источник: Банк России (https://cbr.ru/statistics/bank_sector/bank_sector_review/)

Важнейшее влияние на развитие рынка ипотечного кредитования оказывают действующие государственные программы льготного кредитования и поддержки рынка жилья в РФ.

Необходимо отметить, что в настоящее время в банковском секторе РФ в значительной степени преодолены негативные тенденции 2022 г., что позволяет предположить, что дальнейшее развитие рынка ипотечного кредитования будет осуществляться в соответствии с трендами, сложившимися за предыдущие периоды.

Что, в свою очередь, позволяет осуществить прогноз динамики ипотечного кредитования, для чего, с помощью методов экономико-математического моделирования, определим уравнение регрессии для определения тренда количества выданных ипотечных кредитов на основании ретроспективных данных за период 2008-2022 гг.

На основании статистических данных Банка России за период 2008-2022 гг., выберем математическую модель тенденции для соответствующего временного ряда (рисунок 1).

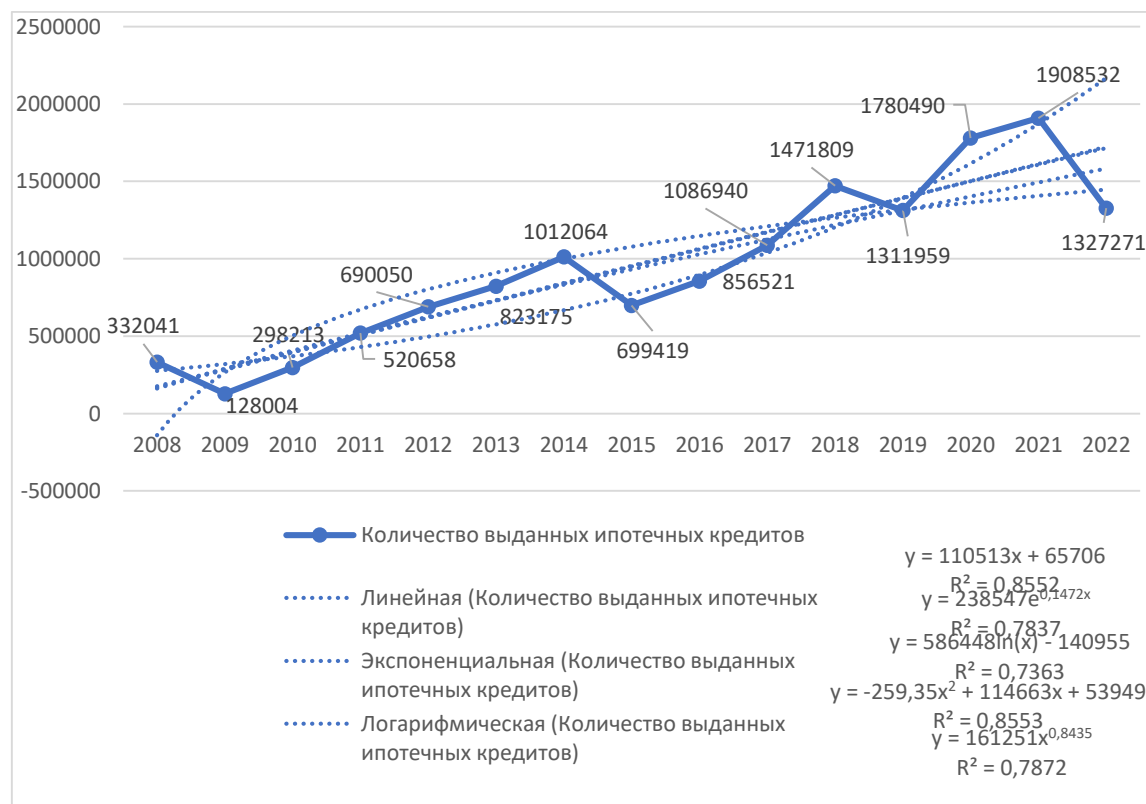


Рисунок 1 – Выбор математической модели тенденции количества
выданных ипотечных кредитов за период 2008-2022 гг.

В качестве математической модели тенденции примем линейную функцию.

Математическая модель будет иметь вид:

$$Y = 110513 \times t + 65706$$

На основании полученной модели осуществим прогноз количества выданных ипотечных кредитов на период до 2024 г.

$$Y_{2023} = 110513 \times (16) + 65706 = 1833914 \text{ ед.}$$

$$Y_{2024} = 110513 \times (17) + 65706 = 1944427 \text{ ед.}$$

$$Y_{2025} = 110513 \times (18) + 65706 = 2054940 \text{ ед.}$$

По данным прогнозной модели количество выданных ипотечных кредитов к 2025 г. увеличится по сравнению с 2022 г. на 331539 ед. или на 19,24 %.

Далее оценим влияние изменения объемов ипотечного кредитования на показатели эффективности хозяйственной деятельности коммерческих банков, для чего построим зависимость суммы чистой прибыли, полученной в банковском секторе РФ, от количества выданных ипотечных кредитов на основании данных период 2008-2022 гг.

Динамика чистой прибыли, полученной в банковском секторе РФ представлена на рисунке 2.

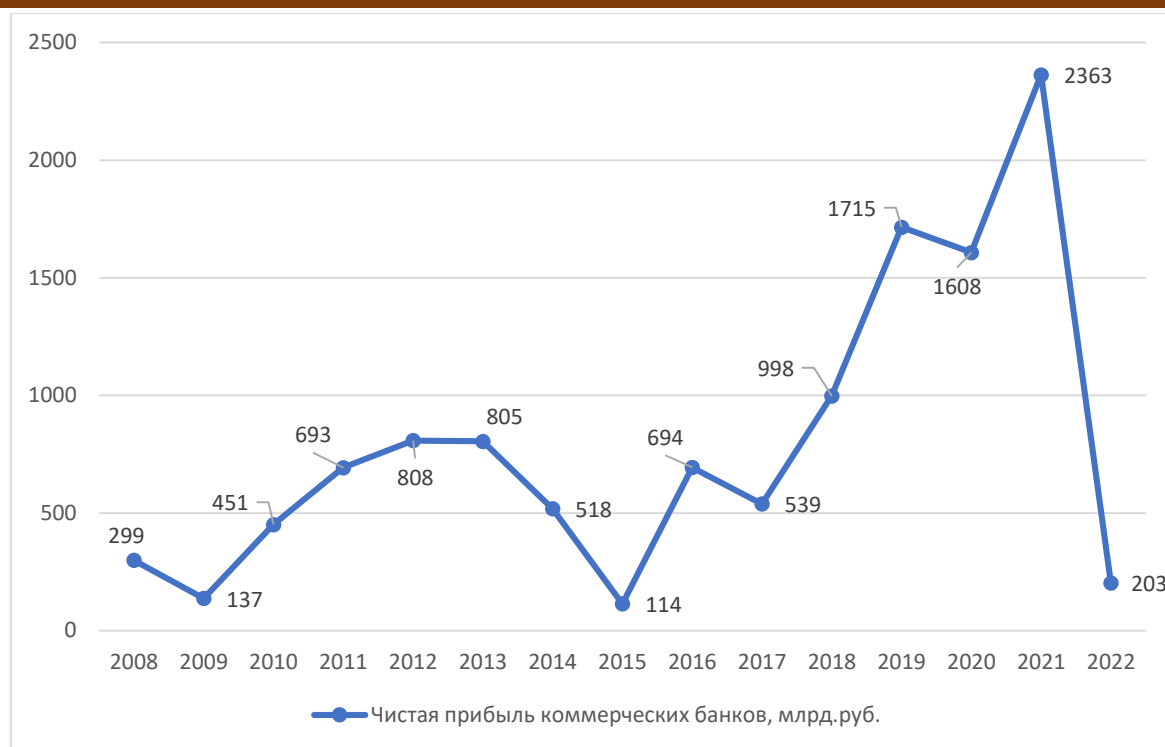


Рисунок 2 – Динамика чистой прибыли коммерческих банков РФ в 2008-2022 гг.

Модель зависимости чистой прибыли коммерческих банков от количества выданных ипотечных кредитов представлена в виде:

$$\hat{y} = 0,00091 \times X_1 - 66,4684$$

Коэффициента корреляции (0,7554) свидетельствует о существенной зависимости между рассматриваемыми показателями, а расчетное значение F-критерия Фишера (0,0011) значительно меньше 0,05 т.е. полученное уравнение в целом значимо.

Параметры модели позволяют сделать вывод, что увеличение количества выданных ипотечных кредитов на 10000 единиц обеспечит увеличение чистой прибыли в банковском секторе РФ на 9,1 млрд. руб. или на 4,48 % к уровню 2022 года.

Таким образом, можно предположить, что в соответствии с общероссийскими тенденциями, увеличение количества выданных ипотечных кредитов Банком приведет к существенному росту чистой прибыли банка.

Ипотечное кредитование, в целом, является одним из лидеров по динамике прироста и является существенным фактором, обуславливающим и, в то же время, отражающим основные тренды развития банковского сектора РФ - повышение объемов кредитования.

Список источников:

1. Щедрин, И.Н. Особенности функционирования сегмента розничного банковского кредитования в современных условиях / И.Н. Щедрин // Теоретические и прикладные аспекты информационно-аналитического обеспечения инновационной экономики: \ всероссийская научно-практическая конференция: сборник научных статей, Курск, 26 апреля 2023 года. – Курск: Курский государственный университет, 2023. – С. 88-93.
2. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: фед. закон от 16.07.1998 № 102 - ФЗ, в ред. от 20.10.2022 // Консультант Плюс: справочная правовая система. – URL: <http://www.consultant.ru>
3. Барсуков, М.В. Аспекты современного развития кредитной деятельности в розничном банковском сегменте: монография / М.В. Барсуков, В.А. Артемов, А.М. Конорев, Н.С. Меркулова, И.Н. Щедрин; – Курск: Изд-во ЗАО «Университетская книга», 2022. – 128 с.
4. Братко, А.Г. Центральный банк в банковской системе России. - М.: Спарк, 2018. - 376 с.
5. Волков, А. А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник академии знаний, 2021. - С. 324–334.
6. Черемисинова, Д.В. Основные тенденции и проблемы кредитования физических лиц в контексте обеспечения устойчивого роста / Д.В. Черемисинова // Вектор экономики. — 2022. — № 1 (43). — С. 65.
7. Шуллер, О.Д. Банковское кредитование физических лиц в России: состояние, проблемы и решения / О.Д. Шуллер // Журнал У. Экономика. Управление. Финансы. — 2022. — № 1 (19). — С. 152-159

8. Официальная статистика Банка России [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.cbr.ru/statistics/>
9. Информационно-аналитические материалы // Портал банковских новостей «Банки.ру» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.banki.ru/news/>
10. Экспертное агентство «Эксперт РА» // Официальный сайт [Электронный ресурс]. – URL: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2023/