

Кириченко Ирина Андреевна  
магистрант, Иркутский государственный университет путей сообщения, Иркутск  
Яковлева Нина Валерьевна  
доцент к.э.н., Иркутский государственный университет путей сообщения, Иркутск  
[yako.n.fbu@mail.ru](mailto:yako.n.fbu@mail.ru)  
Kirichenko Irina Andreevna  
undergraduate, Irkutsk State Transport University, Irkutsk  
т.89149220327, irina\_25\_1999@mail.ru  
Yakovleva Nina Valerievna  
Associate Professor, Ph. D. in Economics, Irkutsk State Transport University, Irkutsk  
т.89141581402, yako.n.fbu@mail.ru

**ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ В РЕГИОНЕ  
ASSESSMENT OF THE POTENTIAL OF MORTGAGE LENDING IN THE  
REGION**

**Введение**

Актуальность данной проблемы возрастает в связи с макроэкономической ситуацией, когда платежеспособный спрос граждан снижается, что позволяет говорить о практически невозможном гарантированном сбыте жилья без использования ипотечного кредитования. При этом развитие рынка ипотечного жилищного кредитования может способствовать не только улучшению жилищных условий населения, но и стимулированию спроса на рынке недвижимости и строительства, дать приток денежных средств на рынок жилья, оживить строительство и сопряженные с ним секторы промышленности, повысить доходность бюджетов всех уровней.

**Методология исследования**

В нашей работе мы провели анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в регионе на примере Иркутской области. Обобщив выводы, сделанные из анализа, мы синтезировали основные тенденции в общую концепцию на данном сегменте рынка ипотечного жилищного кредитования. В заключении мы выдвинули гипотезу о том, что могло бы способствовать развитию рынка ипотечного жилищного кредитования.

**Результаты исследования**

Ипотечной политике в России важно учитывать региональные диспропорции на рынке ипотечного кредитования. Нужно проводить дифференцированный региональный подход к жилищному кредитованию (с использованием как бюджетных, так и внебюджетных финансовых ресурсов), если решать задачу удовлетворения потребностей граждан в жилье.

Для проведения дифференцированной политики жилищного кредитования в регионах необходимо оценить готовность региона к ипотечному кредитованию. Следует учитывать существенные различия в природных условиях, в ресурсах, в уровне экономического развития региона, плотности населения, его уровня жизни, в специфике социальных проблем, степени развития рыночных механизмов.

Ипотечный жилищный потенциал региона – это совокупность имеющихся экономических, финансовых, ресурсных средств и возможностей, которые могут быть использованы в регионе для организации эффективной системы ипотечного жилищного кредитования.

Жилищная проблема продолжает оставаться наиболее острой из всех социальных вопросов в Российской Федерации и на территории Иркутской области в частности. Улучшение благосостояния населения является одной из приоритетных задач государства, основное направление решения которой – повышение доступности жилья, то есть способность граждан приобретать жилье в собственность за счет собственных и заемных средств, в существенной мере характеризует уровень развития общества. Рост доступности жилья, в свою очередь, может быть обеспечен за счет увеличения платежеспособного спроса на жилье и предложений на первичном рынке недвижимости. [1]

Выявив ипотечный потенциал региона или группы регионов со схожими характеристиками, можно определить наиболее эффективные модели кредитования и границы необходимой государственной поддержки для исследуемых регионов, что позволит обеспечить равные возможности предложения ипотечных ресурсов для населения.

Рассмотрим индекс ввода жилых домов на душу населения по Иркутской области по формуле (1)

$$I_B = \frac{Ж_i}{Ж_{max}}, \quad (1)$$

2018 год:  $I_B = \frac{220,1}{550,25} = 0,4$ . 2019 год:  $I_B = \frac{270,6}{660} = 0,41$ .  
 2020 год:  $I_B = \frac{382,5}{627,1} = 0,61$ .

Проанализируем индекс обеспеченности жильем по Иркутской области в 2018 – 2020 годы по формуле (2).

$$I_{об} = \frac{O_i}{O_{max}}, \quad (2)$$

В Иркутской области обеспеченность жильем за 3 года составляет 25,2 м<sup>2</sup>/человека. По России данный показатель составляет 31,7 м<sup>2</sup>/человека.  
 $I_{об} = 25,2 / 31,7 = 0,795$  или 79,5%.

Средняя площадь жилой единицы, строящейся в Иркутской области, составляет 52,4 м<sup>2</sup>. По Российской Федерации этот показатель составляет 50,1 м<sup>2</sup>. Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Иркутской области представлена на рисунке 1.

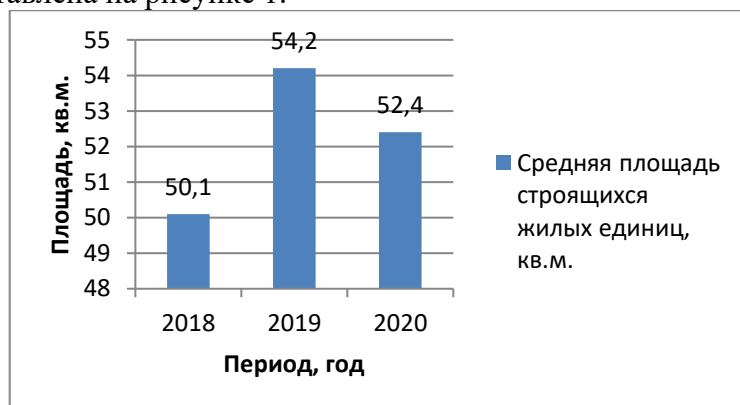


Рисунок 1 – Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в Иркутской области [4]

При этом средняя площадь жилых единиц в строящихся домах Иркутской области, разрешение на строительство которых выдано в 2020 году, составляет 52,5 м<sup>2</sup>.

Самая маленькая средняя площадь строящихся жилых единиц у застройщика «НОРД-ВЕСТ» — 36,3 м<sup>2</sup>. Самая большая — у застройщика «Иркутстрой» — 219,3 м<sup>2</sup>. Наименьшая средняя площадь жилых единиц в ЖК «Новое Ново-Ленино» — 35,1 м<sup>2</sup>, застройщик «ФСК ДомСтрой». Наибольшая — в ЖК «в пос. Патроны» — 219,3 м<sup>2</sup>, застройщик «Иркутстрой».[5]

По состоянию на октябрь 2020 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Иркутской области составила 56913 рублей за квадратный метр. [5] Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Иркутской области представлена на рисунке 2.

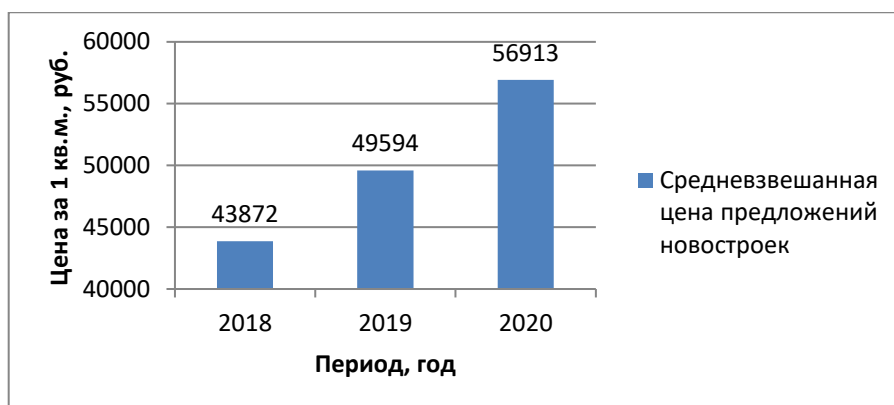


Рисунок 2 - Динамика изменения средневзвешенной цены предложений новостроек в Иркутской области [4]

По данным на рисунке 2 видно, что цена за 1 квадратный метр в новостройке растет, в 2019 году на 13%, а в 2020 году на 15%.



Рисунок 3 – Объемы выданных ипотечных жилищных кредитований жителям Иркутской области за 2018 – 2020 годы [4]

По данным рисунка 12 за 2020 г. объем ИЖК, выданных жителям Иркутской области, составил 49 272 млн руб., что на 23% больше уровня, достигнутого в 2019 г. (40058 млн руб.), и на 11% больше аналогичного значения 2018 г. (44366 млн руб.).

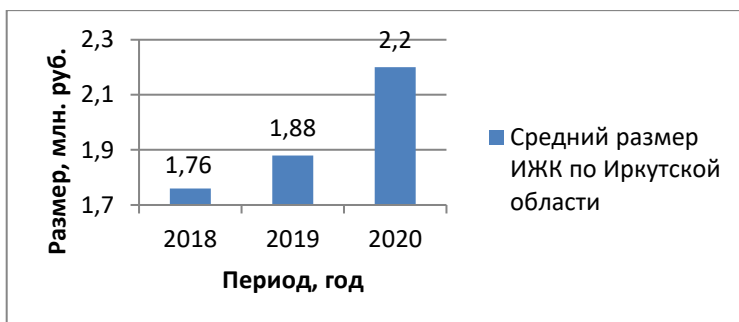


Рисунок 4 - Динамика изменения среднего размера ИЖК, выданных жителям Иркутской области в 2018 — 2020 гг. [4]

Для расчета индекса доступности жилья необходимо проанализировать доходы населения Иркутской области и прожиточный минимум за 3 года.

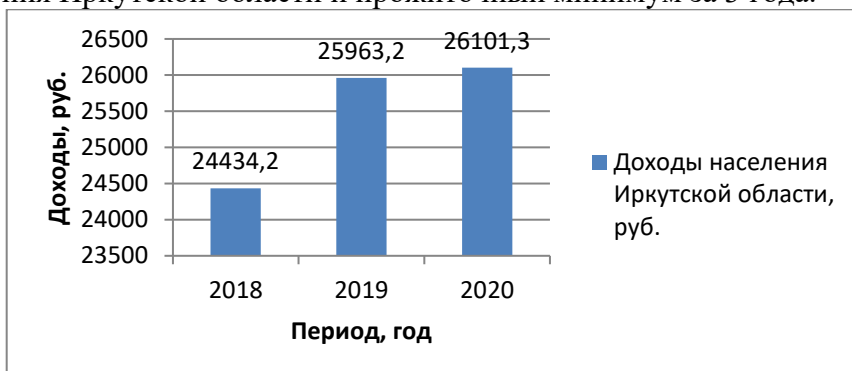


Рисунок 5 – Доходы населения Иркутской области [6]

На основании рисунка 5 можно сказать, что доходы населения растут, это связано с учетом инфляции, повышению социально-экономического развития граждан региона.

Рассчитаем интегральный индекс оценки развития ипотечного жилищного кредитования в Иркутской области. [2,3] Для этого вычислим индекс доступности жилья в иркутской области по формуле (3)

$$K_{\text{дост}} = \frac{N(D - \text{ПМ})}{S \times C}, \quad (3)$$

где  $N$  – число человек в семье; возьмем 3 человека;

$D$  – среднедушевой годовой доход, руб./чел. в год;

$\text{ПМ}$  – величина прожиточного минимума на человека, руб./чел. в год;

$S$  – площадь условной квартиры;

$S = 54 \text{ м}^2$ ;

$C$  – средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья, тыс. руб./м<sup>2</sup>.

$$2018 \text{ год: } K_{\text{дост}} = \frac{3(293208,4 - 125424)}{54 \times 43872} = 0,21.$$

$$2019 \text{ год: } K_{\text{дост}} = \frac{3(311558,4 - 129300)}{54 \times 49594} = 0,2.$$

$$2020 \text{ год: } K_{\text{дост}} = \frac{3(313215,6 - 139860)}{54 \times 56913} = 0,17.$$

Рассчитаем индекс задолженности по ипотечным кредитам на душу населения по формуле (4)

$$I_{\text{з.чел.}} = \frac{Z_{\text{чел } i}}{3 \text{ чел } \text{max}}. \quad (4)$$

$$I_{з.чел.} = \frac{63157,9}{106835,24} = 0,59.$$

Рассчитаем индекс соотношения ипотечной задолженности к общей сумме кредитной задолженности по формуле (5)

$$I_{д.и.к.} = \frac{I_i}{I_{max}}, \quad (5)$$

$$I_{д.и.к.} = \frac{0,41}{0,81} = 0,51.$$

Далее рассчитаем Индекс отношения средневзвешенного срока выдачи ипотечного кредита по формуле (6)

$$I_{срок} = \frac{T_i}{T_{max}}. \quad (6)$$

$$I_{срок} = \frac{227,7}{257,7} = 0,88.$$

Индекс отношения средневзвешенной процентной ставки ипотечного кредита по формуле (7)

$$I_{ставка} = \frac{R_{min}}{R_i}. \quad (7)$$

$$I_{ставка} = \frac{5,79}{7,59} = 0,76.$$

Индекс количества выданных ипотечных кредитов по формуле (8)

$$I_{кол} = \frac{K_i}{K_{max}}. \quad (8)$$

$$I_{ставка} = \frac{17094}{72714} = 0,25.$$

Индекс среднего размера выданного ипотечного кредита (9)

$$I_{кол} = \frac{Z_i}{Z_{max}}. \quad (9)$$

$$I_{ставка} = \frac{2,2}{5,376} = 0,41.$$

Формированию групп регионов предшествует процедура их ранжирования в соответствии с их интегральными значениями (потенциалами) в порядке убывания. По приведенной ранее методике рассчитан обобщающий интегральный индекс оценки развития ипотечного жилищного кредитования в регионе, т.е. рассчитано совокупное воздействие факторов, отражающих уровень использования потенциала. [6]

По рассчитанному интегральному индексу (0,42) [6], можно сказать, что Иркутская область относится к регионам со средним уровнем развития, но многие показатели достигают уровня регионов с высоким уровнем развития, поэтому возможно, что в ближайшие годы регион улучшит свои показатели и закрепится в этой категории регионов.

### Заключение

Наше исследование показало, что рынок ипотечного кредитования стремительно развивается в России, благодаря государственной поддержке, создания льготных программ для различных категорий населения.

На основании проведенного анализа можно сказать, что, несмотря на социальные программы, снижения процентной ипотечной ставке по льготной программе доступность жилья в Иркутской области снижается. Это связано с повышением цены на 1 кв. метр, а также с минимальным увеличением доходов населения. По уровню ипотечного потенциала Иркутская область относится к средней группе.

Продление госпрограммы до 1 июля 2021-го привело к некоторому перегреву рынка недвижимости. Дальнейшее увеличение сроков ее реализации несет значительные риски накопления дисбалансов спроса и предложения на первичном рынке. Целесообразно будет ограничить риски, например, сохранить ее только в отдельных

регионах или повысить требования к заемщикам для участия в программе, чтобы уменьшить вероятность привлечения на рынок граждан с низкой платежеспособностью.

#### **Библиографический список**

1. Логинов М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М. П. Логинов - Деньги и кредит, 2018. №4. – с.22-30
2. Классификация субъектов РФ по уровню потенциала в сфере рынка ипотечного жилищного кредитования – [Электронный ресурс] – <https://creativeconomy.ru/lib/7029> (Дата обращения 05.05.21)
3. Методика оценки влияния ипотечного жилищного кредитования на обеспеченность населения жильем – [Электронный ресурс] – <https://cyberleninka.ru/article/n/metodika-otsenki-vliyaniya-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya-na-obespechennost-naseleniya-zhiliem/viewer> (Дата обращения 25.04.21)
4. Строительство жилья в Иркутской области – [Электронный ресурс] – <https://irk.sibdom.ru/journal/1935/> (Дата обращения 27.04.21)
5. Цены на квартиры в Иркутске в 2019 году – [Электронный ресурс] – <https://www.realtymag.ru/irkutskaya-oblast/irkutsk/kvartira/prodazha/prices/2019> (Дата обращения 20.05.21)
6. Среднедушевые доходы населения в Иркутской области – [Электронный ресурс] – [https://irkutskstat.gks.ru/storage/mediabank/wokhc2Rh/sr\\_den20\\_2kv\\_1.html](https://irkutskstat.gks.ru/storage/mediabank/wokhc2Rh/sr_den20_2kv_1.html) (Дата обращения 20.05.21)