

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2020, №3, Том 12 / 2020, No 3, Vol 12 <https://esj.today/issue-3-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/68ECVN320.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Бурков А.В., Ялялиева Т.В., Пшеничных Р.В. Развитие системы показателей рынка ипотечного жилищного кредитования в контексте экономической безопасности региона // Вестник Евразийской науки, 2020 №3, <https://esj.today/PDF/68ECVN320.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

For citation:

Burkov A.V., Yalyalieva T.V., Pshenichnov R.V. (2020). Development indicators system of the residential mortgage market in the context of the economic security of the region. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 3(12). Available at: <https://esj.today/PDF/68ECVN320.pdf> (in Russian)

Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 20-010-00472 А «Методология применения систем распределенных реестров (технологии блокчейн) в обеспечении экономической безопасности субъектов ипотечного кластера»

УДК 330

ГРНТИ 06.73.15

Бурков Алексей Владимирович

ФГБОУ ВО «Марийский государственный университет», Йошкар-Ола, Россия
Профессор кафедры «Прикладной статистики и информатики»

Доктор экономических наук, доцент

E-mail: alexey.burkov@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3188-2862>

РИНЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=282440

Researcher ID: <https://www.researcherid.com/rid/F-1600-2014>

Scopus: <https://www.scopus.com/authid/detail.url?authorId=57192090928>

Ялялиева Татьяна Валерьевна

ФГБОУ ВО «Поволжский государственный технологический университет», Йошкар-Ола, Россия

Заведующая кафедрой «Управления и права»

Кандидат экономических наук, доцент

E-mail: yal05@mail.ru

Пшеничных Руслан Владимирович

ФГБОУ ВО «Марийский государственный университет», Йошкар-Ола, Россия

Аспирант

E-mail: psheni4nov@yandex.ru

Развитие системы показателей рынка ипотечного жилищного кредитования в контексте экономической безопасности региона

Аннотация. Статья посвящена проблеме анализа показателей рынка ипотечного жилищного кредитования. Ипотечное жилищное кредитование в современных условиях стало одним из направлений обеспечения экономической безопасности. Ипотека может стать одним из основных драйверов роста строительной сферы, а также всей Российской экономики в период санкций и кризиса. В Российском рынке есть колоссальные перспективы роста ипотечного бизнеса, но также существует ряд проблем, решение которых в перспективе позволит увеличить активность населения в сфере ипотечного кредитования, покупки недвижимости, а также инвестиций в строительную отрасль. Если найти механизмы увеличения объемов кредитования, то это позволит увеличить налоговые поступления для

закрытия дефицита бюджета, что и определяет актуальность исследования. Достижение этой цели невозможно без обеспечения экономической прозрачности и безопасности всего процесса кредитования.

В статье приведена авторская система показателей рынка ипотечного жилищного кредитования, которая позволяет использовать ее не только в теоретических аспектах исследований в области экономики, но и применять ее на практике в финансовой сфере. Предлагаемая система показателей позволит сделать процесс ипотечного кредитования еще более доступным и прозрачным. Структура системы показателей отличается своей универсальностью и состоит из трех блоков: текущие данные по выдаче ипотечных кредитов, данные по рынку жилья и внешние макроэкономические показатели. Данная система показателей дополняет существующие системы, а также позволяет интерпретировать изменения показателей на основе ключевых показателей, влияющих на рынок ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотека; ипотечный рынок; жилищное кредитование; система показателей; экономическая безопасность; финансы; услуги населению

Введение

В рамках действующей системы ипотечных отношений объективно требуется система показателей, так как отдельные индикаторы не позволяют разобраться в сложившейся ситуации на рынке ипотечного кредитования. По причине того, что различные факторы из смежных секторов экономики оказывают сильное влияние на ключевые показатели рынка ипотечного кредитования, необходимо их сопоставление в рамках системы показателей. Важно, чтобы система показателей имела прикладной характер, позволяющий использовать ее с целью анализа уровня эффективности работы относительно рынка.

В различных источниках, как правило, приводятся свои системы показателей развития рынка ипотечного кредитования. Для определения динамики используется предыдущий отчетный период либо аналогичный период предшествующих лет. В России регулярную аналитику по рынку ипотечного кредитования публикуют: ЦБ РФ¹, ДОМ.РФ², Росстат³. Наиболее полную и актуальную информацию публикует Центральный банк Российской Федерации.

В литературе также можно найти примеры работ ученых в области анализа показателей, формирующих рынок ипотечного кредитования. К таким публикациям можно отнести работу Завгородней Т.В., Метелевой С.Е.: «Ипотечное кредитование (на примере ОАО АКБ «Росбанк», Омский филиал)» [1]. В данной работе авторы анализируют влияние фактора роста стоимости недвижимости на рынок ипотечного кредитования. В дальнейшем авторы данной работы предлагают методику прогнозирования стоимости недвижимости с целью минимизации рисков ипотечного кредитования. Данная работа отличается высокой практической значимостью, исследование авторы строят на основе данных по результатам

¹ Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru> (Дата обращения: 05.04.2020 г.).

² ДОМ.РФ [Электронный ресурс] // Википедия. – Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki/ДОМ.РФ> (Дата обращения: 05.04.2020 г.).

³ Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gks.ru> (Дата обращения: 05.04.2020 г.).

ипотечного кредитования Омского филиала ОАО АКБ «Росбанк»; но в данной научной публикации не учитываются внешние макроэкономические показатели региона.

Некоторые авторов, которые разрабатывали данные вопросы отмечают в качестве приоритетного метода метод эконометрического моделирования [2].

Статистический анализ факторов, влияющих на рынок ипотечного кредитования, представлен в работе Шумейко А.А.: «Статистический анализ развития ипотечного кредитования в России» [3]. Автор данной работы выделяет следующие факторы, оказывающие наибольшее влияние на объемы выдачи ипотечных кредитов: просроченная задолженность по предоставленным кредитам (темп роста в процентах), средневзвешенный срок кредитования (месяцев), средневзвешенная ставка, реальные располагаемые денежные доходы населения (темп роста в процентах), уровень безработицы (в процентах), уровень инфляции, ключевая ставка. В результате исследования автор делает заключение о том, что уровень безработицы является ключевым фактором, влияющим на объемы выдач ипотечных кредитов. В данной публикации был проанализирован широкий спектр экономических показателей, отражающих рынок ипотечного кредитования, а также факторы на него влияющие; тем не менее, автор не включает в анализ жилищный рынок. Ипотека, как целевой кредит, не может существовать в отдельности от рынка жилья: не учитывая данный фактор, невозможно провести полноценный анализ ипотечного рынка.

В статье Коростелевой Т.С. «Российский рынок жилья и ипотечного кредитования в 2014 году: состояние, проблемы и механизмы государственного регулирования» проанализированы показатели рынка ипотечного кредитования. К факторам, влияющим на рынок ипотечного кредитования, автор относит: цены на жилье, цена нефти, уровень ВВП, курс доллара, ключевая ставка. В заключении автор статьи делает негативный прогноз развития рынка ипотечного кредитования на 2015 год [4]. Автор данной статьи делает полноценную аналитическую выкладку агрегированных показателей рынка ипотечного кредитования, но слабая практическая направленность не дает возможности использовать данную систему статистических показателей в ипотечном бизнесе.

Несмотря на глубокое изучение исследуемой темы и высокий профессионализм авторов, вопрос комплексного анализа показателей рынка ипотечного кредитования остается открытым. Необходимо объединить подходы авторов, изложенных в каждой из работ, для комплексной оценки состояния рынка ипотечного кредитования.

Методы и материалы

Анализ действующих форм отчетности рынка ипотечного кредитования со стороны Центрального банка и Росстата показал недостаточную информативность представляемой информации: отсутствие пояснений к результатам показателей, отсутствие анализа динамики показателей, отсутствие определений используемых параметров, недостаточное использование агрегированных данных для лучшего понимания представленной информации. Статистические данные со стороны ДОМ.РФ отличаются полнотой и простотой изложения. Достаточное количество агрегированных данных упрощают работу с информацией, но ограниченное количество используемых параметров и недостаточное количество макроэкономических факторов усложняют использование данного ресурса. Так же стоит отметить слабую актуальность данных: на сайтах ДОМ.РФ и Росстата можно найти данные, которые вышли не ранее 3 месяцев назад. Отсутствие подходящей системы показателей в трудах российских ученых привели к необходимости создания авторской системы показателей для определения текущего состояния рынка ипотечного кредитования.

Авторская система показателей основана на 3 блоках: текущие данные по выдаче ипотечных кредитов, данные по рынку жилья и внешние макроэкономические показатели. Показатели рынка ипотечного жилищного кредитования не могут формироваться исключительно из одной группы факторов. Только учет всех групп факторов может дать положительные результаты моделирования процессов ипотечного кредитования. Плюсом данной системы показателей является её универсальность: можно систематизировать и анализировать данные как отдельного подразделения в рамках конкретного субъекта Российской Федерации (города, республики), так и в целом по стране, федеральному округу или региону.

Рассмотрим более подробно структуру системы показателей рынка ипотечного кредитования. В первую группу факторов «Текущие показатели ипотечного бизнеса» входят показатели, отражающие результаты работы анализируемого структурного подразделения. Сопоставляя факторы, предложенные автором, возможно определить причины отклонений в работе. Примером может служить большое количество фрода, некорректный механизм андеррайтинговых процедур или нерациональное использование трудовых ресурсов.

Новизной в данном блоке системы показателей служит включение показателя конвертации ипотечных заявок. В рамках данного научного исследования под конвертацией ипотечных заявок понимается отношение количества выданных ипотечных заявок к количеству принятых или одобренных заявок. Фактом конвертации заявки считается зачисление денежных средств на актуальный счет заемщика. Так как модель нацелена на практическое применение, необходимо использование показателей, отражающих эффективность работы участников рынка. Конвертация заявок как раз, так и является ключевым показателем эффективности работы на рынке ипотечного кредитования.

Работа кредитных организаций в сфере ипотечного кредитования напрямую зависит от настроений потребителей на рынке жилья, поэтому во вторую группу входят показатели рынка жилой недвижимости. Как показал корреляционный анализ, наибольшее влияние на количество выданных кредитов влияют факторы стоимости аренды и продажи жилой недвижимости. За редким исключением показатель стоимости аренды жилья включают в систему показателей рынка ипотечного кредитования. Хотя по значимости он превышает показатель стоимости жилья. В связи с этим, одним из отличий данной системы показателей является акцент на «товарозаменитель» ипотечного продукта – аренду жилья.

Результаты

Применение авторами рассмотренного выше подхода к формированию системы показателей ипотечного кредитования позволило получить следующие результаты. В систему показателей необходимо включать не только среднюю стоимость аренды или продажи объекта недвижимости, но и среднюю стоимость за квадратный метр. Примером может служить ситуация, когда при неизменной цене средняя площадь реализуемых объектов недвижимости будет снижаться. В результате это приведет к уменьшению потребительской ценности, а впоследствии и уменьшению спроса на квартиры. Так же важным показателем на рынке жилья является объем введенного жилья. Он влияет на стоимость не только нового, но и вторичного жилья. В связи с тем, что некоторые квартиры на этапе долевого строительства приобретаются с получения ренты, объем введенного жилья влияет и на стоимость аренды квартир.

В рамках данного блока системы показателей автором был разработан новый индикатор – средняя рентабельность строительства квадратного метра общей площади жилья. Данный показатель отражает динамику отношения средней стоимости квадратного метра общей площади нового жилья к фактической его себестоимости в рамках одной территории. Данный

показатель вычисляется по формуле: $y = \frac{a_t * b_{t-1}}{b_t + a_{t-1}}$, где y – средняя рентабельность строительства квадратного метра общей площади жилья, a – средняя стоимость квадратного метра общей площади нового жилья, b – фактическая себестоимость квадратного метра общей площади жилья, t – анализируемый период. Динамика данного показателя отражает инвестиционную привлекательность строительной отрасли для инвесторов и застройщиков. Рентабельность строительства определяет дальнейшее развитие рынка недвижимости.

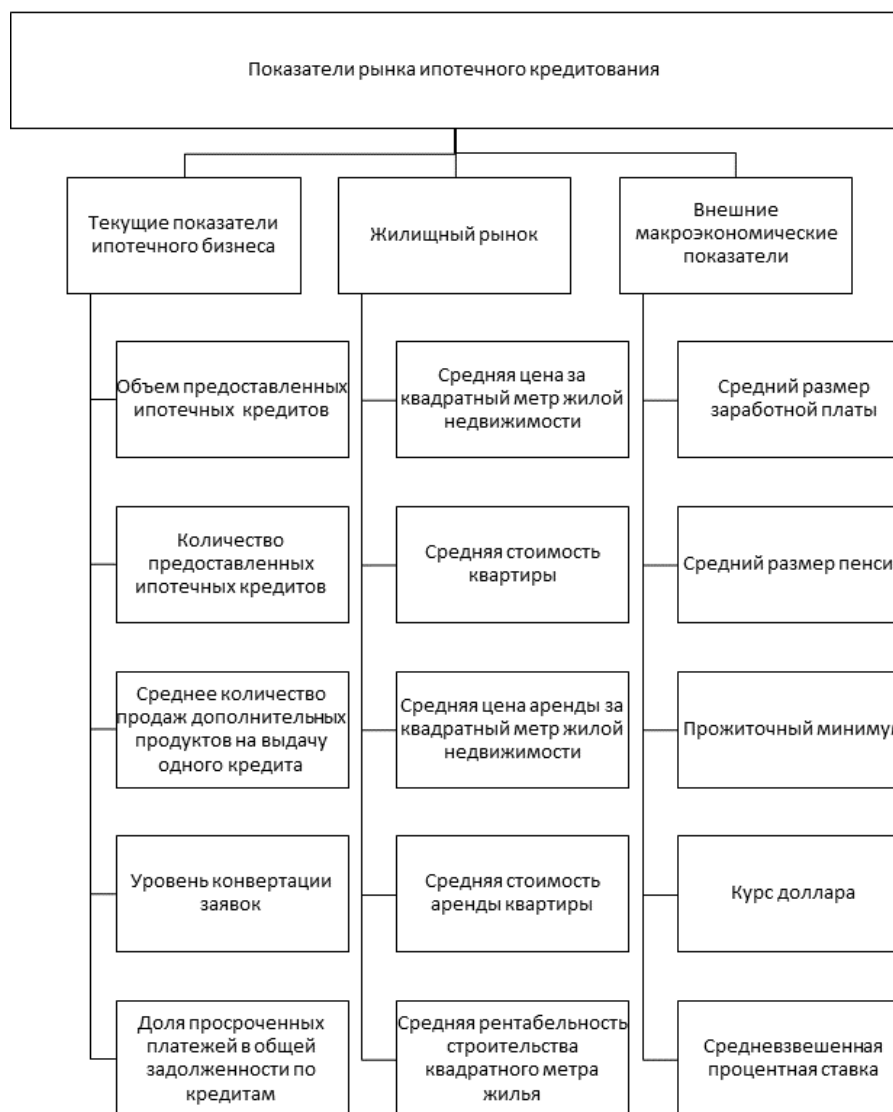


Рисунок 1. Авторская модель системы показателей рынка ипотечного жилищного кредитования (составлено автором)

Если рассматривать текущие показатели ипотечного бизнеса как закрытую экономическую систему, то приведенных выше факторов было бы достаточно для моделирования показателей рынка ипотечного кредитования. Но Российская экономика построена на рыночных механизмах регулирования, что отражает необходимость анализа внешних экономических факторов. Как уже говорилось ранее, различные регионы нашей страны имеют различную структуру экономики. Так, изменение одних и тех же показателей в различных регионах России приведет к отличным друг от друга результатам. Поэтому целесообразнее брать макроэкономические показатели региона, в котором проводится исследование. В основном спрос на ипотечном рынке зависит от социально-экономических показателей. Ипотека, как и потребительское кредитование в целом, зависит от уровня доходов

граждан. В связи с этим в систему показателей были включены такие факторы, как: средний размер заработной платы и средний размер пенсии. Показатель курса доллара был включен по причине того, что стоимость строительных материалов зависит от обменного курса. Так же курс доллара тесно связан с курсом цены на нефть, что влияет на доходы государственного бюджета, которые в дальнейшем перераспределяются на социальные нужды и субсидии. Динамика средневзвешенной ставки отражает дальнейшие тенденции рынка ипотечного кредитования. При повышении ставки рынок, как правило, сокращается, при снижении наоборот увеличивается.

Таким образом, мы можем представить структуру системы показателей рынка ипотечного кредитования следующим образом (рис. 1).

Заключение

Резюмируя вышеизложенное, можно сделать следующие выводы. Во-первых, в систему показателей необходимо включать не только среднюю стоимость аренды или продажи объекта недвижимости, но и среднюю стоимость за квадратный метр. Во-вторых, в качестве основных показателей необходимо рассматривать макроэкономические показатели региона, в котором проводится исследование. В-третьих, в систему показателей необходимо включить такие факторы, как: средний размер заработной платы, средний размер пенсии и показатель курса доллара. В-четвертых, динамика средневзвешенной ставки отражает дальнейшие тенденции рынка ипотечного кредитования. При повышении ставки рынок, как правило, сокращается, при снижении наоборот увеличивается.

ЛИТЕРАТУРА

1. Завгородняя, Т.В. Ипотечное кредитование (на примере ОАО АКБ «Росбанк», Омский филиал) / Т.В. Завгородняя, С.Е. Метелев. – Омск: ИП Погорелова, 2010. – 80 с.
2. Коростелева, Т.С. Ипотечное кредитование как фактор интенсификации роста региональных экосистем (на материалах Самарской области) / Т.С. Коростелева // Жилищные стратегии. – М.: Креативная экономика, 2016. – № 4: Т.3. – С. 279–298.
3. Шумейко, А.А. Статистический анализ развития ипотечного кредитования в России / А.А. Шумейко // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы V Междунар. науч. конф. – М.: Издательский дом «Буки-Веди», 2017. – С. 68–73.
4. Коростелева, Т.С. Российский рынок жилья и ипотечного кредитования в 2014 году: состояние, проблемы и механизмы государственного регулирования / Т.С. Коростелева // Жилищные стратегии, 2014. – Т. 1. – № 1. – С. 25–44.
5. Кортаева, Н.В. Анализ современного состояния российского рынка ипотечного кредитования: тенденции развития / Н.В. Кортаева // Социально-экономические явления и процессы. – Тамбов: Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина, 2015. – № 10(Т.10). – С. 70–75.
6. Кокин А.С., Осколков И.М., Трофимова Д.С., Ситников Р.Р. Анализ современного состояния рынка ипотечного жилищного кредитования в России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2018. – № 5А (8). – С. 127–142.
7. Жилищное строительство и рынок недвижимости в период спада экономики. // Аналитический центр при правительстве Российской Федерации. – 2016 г. – 24 с.
8. Николаева, А.В. Системно-динамическая модель рынка ипотечного кредитования в России / А.В. Николаева // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2016. – № 1 (85). – с. 112–121.
9. Симакова Е.К. Государственно-правовой режим поддержки ипотеки как фактор инфраструктурного развития в условиях кризиса // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. – СПб: 2016. – № 1 (30). – с. 76–81.
10. Тубольцева, О.М. Оптимизация схем ипотечного кредитования / О.М. Тубольцева // Научные ведомости. – 2013. – № 15 (158). – С. 88–97.

Burkov Alexey Vladimirovich

Mari state university, Yoshkar-Ola, Russia

E-mail: alexey.burkov@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3188-2862>

РИИЦ: https://elibrary.ru/author_profile.asp?id=282440

Researcher ID: <https://www.researcherid.com/rid/F-1600-2014>

Scopus: <https://www.scopus.com/authid/detail.url?authorId=57192090928>

Yalyalieva Tatiana Valerievna

Volga state university of technology, Yoshkar-Ola, Russia

E-mail: yal05@mail.ru

Pshenichnov Ruslan Vladimirovich

Mari state university, Yoshkar-Ola, Russia

E-mail: psheni4nov@yandex.ru

Development indicators system of the residential mortgage market in the context of the economic security of the region

Abstract. The paper is dedicated to the problem of analyzing the residential mortgage market indicators. A residential mortgage under present-day conditions has become one of the areas of ensuring economic security. Mortgages can become one of the main drivers of growth in the construction sector, as well as the entire Russian economy during the period of sanctions and crisis. The Russian market has huge growth outlooks for the mortgage business. But there are also a number of problems, and solving them will help increase in the future the population activity in the field of residential mortgage, real estate purchases, as well as investments in the construction industry. If we find mechanisms to increase lending, this will increase tax revenues to close the budget deficit, which determines the relevance of the study. Achieving this goal is impossible without ensuring economic transparency and security of the entire lending process.

The article presents the author's residential mortgage market indicator system, which can be used not only in theoretical aspects of research in economics but also in practice in the financial sphere. This indicator system will make the residential mortgage process even more accessible and transparent. The indicator system structure is distinguished for its versatility and has three blocks: current data on mortgage loans, data on the housing market, and external macroeconomic indicators. This scorecard complements existing systems, and also allows you to interpret changes in indicators based on key indicators affecting the residential mortgage market.

Keywords: mortgage; mortgage market; residential mortgage; indicator system; economic security; finance; public services