

УДК 332.056.2

***СТАТИСТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОГО ИПОТЕЧНОГО  
ПОРТФЕЛЯ (НА ПРИМЕРЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ)***

***Решетниченко Е.С.,***  
*студент магистратуры,*  
*Оренбургский филиал РЭУ им. Г.В. Плеханова,*  
*г. Оренбург, Россия*

**Аннотация.**

В статье дана оценка развития ипотечного кредитования в Оренбургской области по данным 2008-2018 гг., также проведен многофакторный анализ влияния, который позволил выявить факторы, оказывающие наибольшее влияние на размер ипотечного регионального портфеля.

**Ключевые слова:** банк, ипотечное кредитование, процентная ставка, корреляционно-регрессионный анализ.

***STATISTICAL ANALYSIS OF THE REGIONAL MORTGAGE  
PORTFOLIO (THE CASE OF ORENBURG REGION)***

***Reshetnichenko E.S.,***  
*master's student,*  
*Orenburg branch of the REU named after G.V. Plekhanov*  
*Russia, Orenburg*

**Annotation.**

The article contains the review of the mortgage credit growth in Orenburg region based on the data of the 2008-2018 years as well as the multivariate impact analysis which reveals the factors with the maximum effect on the regional mortgage portfolio equity.

**Key words:** bank, mortgage credit, interest rate, correlation and regression analysis.

Согласно данным Росстата, лишь 10 % населения РФ сегодня имеют в собственном владении жилплощадь, превышающую 18 квадратных метров на одного человека, и только 1 % населения России ежегодно может себе позволить приобрести недвижимость на личные накопления денежных средств. Эти цифры ясно показывают то положением с жильем, которое складывается в стране на сегодняшний день [1].

Ипотека является хорошим средством решения жилищного вопроса. На территории Российской Федерации ипотека наиболее распространена для приобретения квартир. Ипотечный кредит - кредит или заем, предоставляемый на срок три года и более банком (кредитной организацией) юридическому или физическому лицу для приобретения объекта недвижимости под залог приобретаемого имущества в качестве обеспечения обязательства [1]. В данной статье дана оценка динамики размера ипотечного портфеля по Оренбургской области с 2008-2018 г. (рис. 1).



Рисунок 1 - Динамика показателей, характеризующие ипотечное кредитование в Оренбургской области

В 2009г. темп роста размера ипотечного портфеля по Оренбургской области составил 54%. Максимальный темп роста достигнут в 2010 году и составил 172%, ипотечных кредитов было выдано на сумму 52742 млн.руб. В 2015 году наблюдается отрицательный темп роста. Так, убыль составила 37%. Такая динамика связана с мировым финансовым кризисом. С 2016 по 2018 г. наблюдается прирост ипотечного портфеля на ежегодной основе. Средний прирост за исследуемое десятилетие составил 192%. Положительная динамика говорит об активном наращивании ипотечного портфеля и развитии ипотечного кредитования в банковском секторе экономики.

Средневзвешенная процентная ставка по Оренбургской области также подвергалась изменениям. Максимальный прирост 112 % зафиксирован в 2009 году, тогда средневзвешенный размер процентной ставки составил 14,6%. К 2011г. наблюдается уменьшение до 11,98%. Следующее повышение произошло в 2015г., что связано с мировым финансовым кризисом. К 2018г. наблюдается темп роста по уменьшению процентной ставки до 10,54%.

На рис. 1 хорошо видно, что в периоды повышения процентных ставок снижается темп роста ипотечного портфеля.

Проведем корреляционно-регрессионный анализ факторов, влияющих на размер ипотечного портфеля. Для его проведения используем следующие показатели, данные которых взяты с официальной статистики [3,4,]: Y- размер ипотечного портфеля(темп роста, в %); X1- ВРП на душу населения в Оренбургской области (темп роста, в %); X2- доходы населения в Оренбургской области (среднедушевые) (темп роста, в %); X3 - стоимость 1 кв.м. по Оренбургской обл. (темп роста, в %); X4 - размер средневзвешенной процентной ставки по ипотеке в Оренбургской области (темп роста, в %); X5 - сальдированный финансовый результат (темп роста, %); X6 - объем инвестиций в экономику Оренбургской области (темп роста, %).

С помощью ПК получили матрицу парных коэффициентов корреляции, на основе которых нами были обобраны факторы X4 и X6 (таблица 1).

Таблица 1- Корреляционная матрица влияния факторов

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6
Y	1						
X1	0,424113	1					
X2	0,272694	0,446097	1				
X3	-0,21273	0,212863	0,496919	1			
X4	-0,52467	-0,47894	0,121706	0,126793	1		
X5	-0,39615	0,392792	0,106325	0,021394	0,02931	1	
X6	-0,44376	-0,10294	0,170643	-0,00533	0,494646	0,350745	1

Таблица 2- Регрессионная статистика

Множественный R	0,911424535
R-квадрат	0,830694684
Нормированный R-квадрат	0,492084051
Стандартная ошибка	42,60120532
Наблюдения	10

Множественный коэффициент регрессии равен 0,91. Это свидетельствует о весьма сильной связи между признаками. Коэффициент детерминации равен 0,83. Он показывает, что на 83% вариация размера ипотечного портфеля обусловлена вариацией включенных в модель факторов. На остальные неучтенные факторы приходится 17% [5].

Уравнение линейной множественной регрессии имеет следующий вид:

$$\hat{Y}_x = 13,64499064 - 2,805064363X_4 - 0,169613532X_6$$

Анализ параметров уравнения позволяет сделать выводы о том, что при изменении процентной ставки по ипотеке на 1% по отношению к предыдущему году, темп снижения размера ипотечного портфеля составит 2,8%; при изменении объема инвестиций в экономику Оренбургской области на 1% по отношению к предыдущему году, темп снижения размера ипотечного портфеля составит 0,16%.

Проведенный анализ позволил выявить факторы, влияющие на размер ипотечного портфеля по Оренбургской области. Ими является размер средневзвешенной процентной ставки по ипотеке в Оренбургской области и объем инвестиций в экономику региона. Подобная связь не удивительна: как только видна тенденция по снижению ставки, возрастает объем ипотечного кредитования. Обратная ситуация, когда центральный банк поднимает ключевую ставку, и, как следствие, банки повышают ипотечные ставки, заемщики не спешат оформлять долговые обязательства с банком, размер ипотечного портфеля падает.

#### **Библиографический список:**

1. Шумейко А.А. Статистический анализ развития ипотечного кредитования в России // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы V Международной научной конференции. Москва, 2017, с. 68-73.
2. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации»(действующая редакция от 08.05.2002).
3. Федеральная служба государственной статистики РФ - <http://www.gks.ru/https://orenstat.gks.ru/storage/mediabank> (дата обращения 25.11.2019).
4. Центральный Банк: раздел статистика: Режим доступа: <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/retro/> (дата обращения 22.11.2019).
5. Снатенков А.А., Тимофеева Т.В. Статистическое исследование факторов формирования просроченной задолженности по кредитам российского банковского сектора // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2017. - № 7-1 (54). - С. 137-144.

*Оригинальность 78%*