ТРОП

**Татьяна
Иосифовна**

Младший научный сотрудник
Институт экономических
исследований ДВО РАН,
ул. Тихоокеанская, 153,
Хабаровск, Россия, 680042

TROP

**Tatiana
Iosifovna**

Junior researcher
Economic Research
Institute FEB RAS, 153,
Tikhookeanskaya Street,
Khabarovsk, Russia, 680042

trop@ecrin.ru

УДК 332

СТРУКТУРНЫЕ И ДИНАМИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В АЗИАТСКОЙ РОССИИ

В статье дан анализ динамики и территориальной структуры ипотечных жилищных кредитов, их среднедушевого уровня в регионах Азиатской России. Показана высокая межрегиональная дифференциация анализируемых показателей, проведено ранжирование регионов по ряду показателей, характеризующих развитие данного кредитного рынка в региональном аспекте, и определено их место среди субъектов РФ.

Азиатская Россия, потребительское (розничное) кредитование, ипотечное жилищное кредитование, кредитная активность населения, федеральные округа, субъекты РФ, Российский Дальний Восток, макрорегионы, макрозоны

STRUCTURAL AND DYNAMIC FEATURES OF THE HOUSING MORTGAGE MARKET IN ASIAN RUSSIA

The article analyzes the dynamics, territorial structure and as well as the average per capita level of mortgage loans in the regions of Asian Russia, their high inter-regional differentiation (variability) is shown. The ranking of regions on a number of indicators characterizing the development of this credit market in the regional aspect is carried out, and the place of regions of the Asian Russia among the subjects of Russian Federation is demonstrated.

Asian Russia, consumer lending, housing mortgage lending, credit activity of population, federal districts, subjects of Russian Federation, Russian Far East, macroregions, macrozones

© Троп Т.И., 2018

Введение

В настоящее время существует немало публикаций, в которых в той или иной мере поднимаются темы, касающиеся проблем развития финансово-кредитной сферы, в том числе банковского потребительского кредитования [1; 2; 3; 6; 7; 11]. Вместе с тем проблемам территориального развития Азиатской России (АР) уделяется не так много внимания. О региональной специфике развития розничного кредитования, в том числе ипотечного жилищного кредитования, в регионах АР написано крайне мало [4; 8; 9; 10]. Мы попытались восполнить этот пробел и показать особенности ипотечного кредитного сегмента АР в разрезе трёх макрорегионов: Тюменского¹, Сибирского и Дальневосточного. При этом Дальневосточный макрорегион был в свою очередь разделён на две макрозоны: северную и южную². Тюменский макрорегион был полностью отнесён нами к северной макрозоне, а Сибирский – к южной макрозоне АР, что связано с отсутствием более подробной статистики.

Динамика и территориальная структура задолженности по ИЖК

Объём задолженности по ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) в регионах АР рос несколько медленнее, чем в целом по России (соответствующие темпы роста за 2014–2017 гг. составили 176,2% и 195,8%). При этом темп роста в дальневосточном макрорегионе даже превысил общероссийский, составив 204,2% (что на 8,3 п.п. выше общероссийского показателя и на 28 п.п. выше, чем в целом по АР), тогда как рост в Тюменском макрорегионе составил 164,8%, в сибирском – 172,5%. В то же время темпы роста по северной и южной зонам практически не различались (соответственно 178,3% и 175%).

На регионы АР в совокупном общероссийском объёме задолженности населения по ИЖК приходится несколько менее четверти с тенденцией к снижению этой доли: с 26,8% на 1 января 2014 г. до 24,1% на 1 января 2018 г.

В пределах АР этот объём задолженности населения на 1 января 2018 г. распределялся следующим образом: 26% приходилось на субъекты РФ, входящие в Тюменский макрорегион, около 53% – на Сибирский макрорегион, немногим более 21% – на Дальневосточный (с тенденцией к росту – с 18,3% на 1 января 2014 г. до 20,2% на 1 января 2016 г. и 21,2% на 1 января 2018 г.). При этом на регионы северной зоны приходится 35,4% общей задолженности населения АР по ИЖК, южной зоны – 64,6% (с незначительной вариацией по годам).

В рэнкинге (нисходящем ранжированном ряду) субъектов РФ по объёму задолженности по ИЖК на начало 2018 г. 13 регионов (или 54% общего их количества в АР) располагались в первой половине субъектов РФ с большими объёмами этой задолженности, в том числе три региона были в десятке лидеров: ХМАО занял 4-е место (14,7% общего объёма предоставленных ИЖК по АР), Красноярский край – 9-е (10,1%), Новосибирская область – 10-е (9,9%). Остальные регионы этой группы заняли: Иркутская область – 16-е место (7,4%), Тюменская область – 17-е (6,4%), Кемеровская – 19-е (5,9%), Якутия – 21-е (5,6%), ЯНАО – 24-е (5,1%), Алтайский край – 27-е (4,9%), Приморский край – 28-е (4,6%), Омская область – 30-е (4,6%), Хабаровский край – 31-е (4,4%), Томская область – 41-е (3,2%). На эти 13 регионов приходится около 87% общей задолженности по ИЖК в АР. Во вторую группу субъектов РФ – с меньшими объёмами задолженности – попало 11 регионов: Забайкальский край занял 47-е место,

¹ Хотя Тюменская область и два автономных округа (Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий) относятся к Уральскому федеральному округу, по нашему мнению, для целей данного исследования их целесообразно выделить в отдельный экономический макрорегион, относящийся к Азиатской России.

² О макроэкономическом зонировании см., в частности, [5].

Амурская область – 50-е, Республика Бурятия – 56-е, Сахалинская область – 62-е, Республика Хакасия – 69-е, Камчатский край – 71-е, Магаданская область – 74-е, Республика Тыва – 76-е, ЕАО – 78-е, Республика Алтай – 80-е, Чукотский автономный округ – 83-е (последние четыре региона в списке – в десятке аутсайдеров).

Одним из показателей, характеризующих уровень доступности кредитов для населения, является величина задолженности по ИЖК на душу населения. На начало 2018 г. соответствующий средний показатель по РФ составил 35,3 тыс. рублей на человека, средний уровень по АР – 42,9 тыс. рублей на человека, или в 1,2 раза выше. В разрезе макрорегионов АР этот показатель варьировал от 34,2 тыс. рублей в Сибирском макрорегионе до 43 тыс. рублей в Дальневосточном и 88,4 тыс. рублей в Тюменском (разрыв крайних значений, таким образом, составил 2,6 раза). Существенно (в 2,3 раза) различались и средние показатели северной и южной макрорегионов в составе АР (78,4 и 34,4 тыс. рублей соответственно).

Среднедушевой показатель задолженности по ИЖК в АР за анализируемый период, так же как и соответствующий объёмный показатель, рос более медленно по сравнению с РФ в среднем: темпы роста составили соответственно 176% и 192%. Причём темпы роста существенно различались по макрорегионам. Если в Тюменском макрорегионе они были существенно ниже среднероссийских (158%), в Сибирском – также несколько ниже средних по РФ (173%), то на Дальнем Востоке среднедушевой показатель вырос более чем в два раза (206%). Основной вклад в столь высокие темпы роста внесли регионы северной зоны Дальнего Востока: Республика Саха (Якутия) (241%), Камчатский край (224%) и Магаданская область (225%). Такая динамика показателей макрорегионов обусловила сокращение относительного показателя АР в целом в процентах к среднероссийскому уровню со 133% на 1 января 2014 г. до 122–125% на начало 2018 г.

Низкие темпы роста показателей регионов Тюменского макрорегиона объясняются высокой начальной «базой» сравнения – высоким уровнем показателей на 1 января 2014 г., которые уже тогда превышали среднероссийский уровень в 2–4 раза, а средний уровень по АР в целом – в 1,5–2,8 раза. Тем более на этом фоне выигрышно «смотрится» ситуация с ИЖК в Якутии, где был достигнут один из наиболее высоких темпов роста при высоком начальном уровне показателя (на 1 января 2014 г. республика была на 4-ом месте среди регионов АР по величине среднедушевой задолженности по ИЖК). Чего не скажешь, например, о Чукотском автономном округе, где наиболее высокий темп роста, несомненно, можно отнести только на «эффект низкой базы».

Темпы роста средних показателей по северной и южной макрорегионам АР были практически одинаковыми (174% и 175% соответственно), поэтому не изменились их относительные величины в процентах к средним по АР. Так, среднедушевая задолженность по ИЖК в северной макрорегионе варьировала в пределах 178–185%, в южной – 80–82%.

При этом поляризация показателей (или относительный размах вариации) в обеих макрорегионах сохраняется, хотя динамика данного показателя свидетельствует о наличии тенденции к сглаживанию межрегиональной дифференциации в рамках АР. Так, в северной макрорегионе за рассматриваемые годы размах вариации сократился с 3,7 до 2,8 раза (роль лидера с начала 2015 г. закрепила за ЯНАО, роль аутсайдера – за Камчатским краем). В южной макрорегионе относительный размах вариации (поляризация) выше, но показатель сократился с 4,5 до 3,1 раза (здесь роль лидера делили Красноярский край и Новосибирская область, а неизменным аутсайдером была Республика Алтай).

Анализ нисходящих ранжированных рядов показателей субъектов РФ за анализируемые годы показал, что большая часть регионов АР (13–14, или 54–58% от общего количества регио-

нов в АР) располагается в верхней (первой) трети ряда, то есть относится к регионам-лидерам. На начало 2018 г. их относительные показатели в процентах от средней по АР (42,9 тыс. рублей на человека, что соответствовало 121,6% среднероссийского уровня) и по 10 регионам-лидерам РФ (69,7 тыс. рублей) варьировали весьма значительно (*табл. 1*).

Таблица 1

Распределение регионов Азиатской России по величине среднедушевой задолженности по ИЖК

Территории	ИЖК на душу населения на 1 января 2014 г., тыс. руб.	ИЖК на душу населения на 1 января 2018 г., тыс. руб.	В процентах к среднему показателю задолженности по ИЖК на душу населения по 10 регионам-лидерам РФ
Ямало-Ненецкий автономный округ	66,1	117,8	169,0
Ханты-Мансийский автономный округ	69,6	110,9	159,1
Республика Саха (Якутия)	30,0	72,3	103,7
Магаданская область	27,0	60,9	87,3
Тюменская область без АО	36,4	53,1	76,1
Чукотский автономный округ	18,7	49,1	70,5
Сахалинская область	22,3	46,5	66,7
Новосибирская область	26,0	44,4	63,8
Красноярский край	26,2	44,0	63,1
Камчатский край	18,8	42,1	60,4
Хабаровский край	23,5	41,8	60,0
Иркутская область	23,7	38,6	55,4
Амурская область	20,1	37,4	53,7
Томская область	25,0	37,0	53,1
Забайкальский край	17,5	30,5	43,8
Приморский край	14,8	30,3	43,5
Омская область	16,0	29,2	41,9
Республика Хакасия	16,3	27,9	40,0
ЕАО	15,2	27,5	39,5
Кемеровская область	15,1	27,2	39,1
Республика Тыва	14,7	26,4	37,9
Алтайский край	13,0	26,2	37,7
Республика Бурятия	15,6	25,5	36,6
Республика Алтай	5,8	14,2	20,4
Вся Азиатская Россия	24,4	42,9	61,6

При вариации среднедушевой задолженности по ИЖК на 1 января 2018 г. от 14,2 тыс. рублей на человека в Республике Алтай до 111–118 тыс. рублей в ХМАО и ЯНАО эти показатели относительно среднего уровня по АР варьировали соответственно от 33% до 258–274% (рис. 1), а относительно среднего уровня по 10 регионам-лидерам РФ – от 20% до 159–169%. Отставание показателей регионов-аутсайдеров (начиная Забайкальским краем и кончая Республикой Алтай) от среднего уровня по АР варьировало от 29% до 67%, а от среднего уровня по 10 лидерам РФ – от 56% до 80%. Существенным было отставание регионов, расположенных в южной зоне АР: по южным регионам Дальнего Востока (Приморскому и Хабаровскому краям и Амурской области) отставание от средней по 10 лидерам РФ составляло на начало 2018 г. от 40% до 56%, по регионам Сибири (Алтайскому и Красноярскому краям, Иркутской, Кемеровской, Омской и Новосибирской областям) отставание составило от 36% до 62%.

Рис. 1. Ранжирование регионов Азиатской России

по уровню среднедушевой задолженности по ИЖК на 1 января 2018 г.

Источник: рассчитано автором на основании данных Банка России.

Анализ показал наличие крайне высокой межрегиональной дифференциации среднедушевой задолженности по ИЖК – как в целом по стране, так и в АР. Прежде всего, крайне высока поляризация показателя, оцениваемая нами как относительный размах вариации, или отношение максимального к минимальному значению показателя в ранжированном ряду. Тенденция изменения показателя свидетельствует о сглаживании межрегиональной дифференциации (поляризации): он снизился с 227 раз на 1 января 2014 г. до 71 раза на 1 января 2018 г. Даже при исключении «нетипичных» значений показателя в Республике Ингушетия и Чеченской республике (субъекты бывшего Крымского ФО также исключены для достижения сопоставимости в расчётах) поляризация остаётся крайне высокой и также характеризуется тенденцией к снижению: с 35 раз на 1 января 2014 г. до 21 раза на начало 2018 г.

Возможно, более обоснованной будет методика выявления тенденции межрегиональной дифференциации среднедушевых показателей через расчёт соотношения средних показателей 10 лидеров и 10 аутсайдеров или через коэффициент вариации, поскольку крайние значения в динамических рядах показателя явно имеют характер статистических «выбросов». Расчёт «децильного коэффициента» показал наличие тенденции конвергенции (сглаживания) показателей регионов: он снизился с 7,04 на начало 2014 г. и 6,13 на начало 2015 г. до 5,4, 5,3 и 5,17 на начало соответственно 2016, 2017 и 2018 гг. Аналогичный результат получен и по второму варианту методики: коэффициент вариации региональных показателей снизился с 63% на начало 2014 г. до 55% на начало 2015 г. и 51% на начало 2018г., что свидетельствует об очень высокой межрегиональной дифференциации основного показателя рынка ипотечного кредитования. При этом превышение «нормативного» (33%, ниже которого совокупность считается однородной) уровня коэффициента снизилось с 1,9 до 1,5 раза.

Межрегиональная дифференциация и поляризация анализируемого показателя в АР не имела такой явной тенденции к сглаживанию. Относительный размах вариации среднедушевой задолженности по ИЖК снизился в 2014–2015 гг. с 11,9 до 7,7 раза, но в последующие годы вновь вырос до 8,3 раза. А уровень межрегиональной дифференциации, оцененный по величине коэффициента вариации, снизившегося по сравнению с началом 2014 г. на 5 п.п., скорее свидетельствует о стабилизации процесса на крайне высоком уровне (коэффициент вариации составлял 56–57%, что превышало «нормативный» в 1,7 раза).

ИЖК: динамика прочих показателей

На начало 2018 г. на регионы АР приходилось 22,8% от общего количества ИЖК, предоставленных населению России, и 21,7% (438,1 млрд рублей) их совокупного объёма¹ по стране. Долевые показатели АР за рассматриваемые годы снизились на 1,7 и 3,2 п.п. соответственно. Причиной этого явилась различная динамика показателей: отставание в их росте в ведущих регионах АР.

Так, объём ИЖК, предоставленных с начала года, в регионах АР за 2014–2017 гг. вырос в номинальном выражении на 31% против 51% в целом по РФ, что явилось следствием низких темпов роста по Тюменскому и Сибирскому макрорегионам, где показатель увеличился всего на 23,2% и 26,6% соответственно. Не спас положения даже ускоренный рост показателя (в 1,55 раза) на Дальнем Востоке. При этом темпы роста в северной и южной зонах были примерно одинаковыми.

На Тюменский и Дальневосточный макрорегионы приходилось примерно по 23% общего объёма выданных за 2017 г. ИЖК и по 19% – общего количества выданных ИЖК, на Сибирский макрорегион – соответственно 54% общего объёма и около 62% общего количества ИЖК по АР. Треть объёма ИЖК (33%) и около 27% общего количества ИЖК по АР было выдано в регионах северной макрзоны, 67% и 73% соответственно – в южной макрзоне.

Количество вновь выданных ИЖК за 2017 г. выросло в целом по РФ в 1,3 раза, по АР – в 1,2 раза, в том числе по Тюменскому макрорегиону – в 1,3 раза, по Сибирскому – в 1,2 раза, по Дальневосточному – в 1,4 раза. При этом прирост показателя южной макрзоны составил 19,2%, северной – 33,4%, то есть на 14,2 п.п. выше, но здесь стоит учесть разную начальную «базу».

Более 84% общего объёма предоставленных за 2017 г. ИЖК и общего количества ИЖК за этот год по АР пришлось на 12 регионов (в скобках указаны доли регионов соответственно

¹ В отличие от показателя задолженности по кредитам показатель объёма выданных кредитов рассчитывается нарастающим итогом с начала года.

в общем объёме ИЖК и в общем количестве ИЖК по АР): ХМАО (11,5% и 9,1%), Новосибирская область (10,6% и 10,9%), Красноярский край (10% и 10,9%), Иркутская (7,1% и 7,9%), Тюменская (6,7% и 6,8%) и Кемеровская (6,3% и 8,1%) области, Приморский край (5,6% и 4,8%), Якутия (5,6% и 4%), Алтайский край (5,5% и 7,4%), Омская область (5,3% и 6,4%), ЯНАО (5% и 4%) и Хабаровский край (4,9% и 4,3%).

Более высокие темпы роста совокупных объемов предоставленных ИЖК по сравнению с темпами роста количества выданных ИЖК в большинстве регионов АР свидетельствуют о росте среднего размера ИЖК, который вырос в целом по РФ на 14,4%, а по АР – всего на 7%. При этом темп прироста среднего размера ИЖК был ниже среднероссийского в Сибирском и Дальневосточном макрорегионах (соответственно 9,2% и 11,1%), а в Тюменском макрорегионе он даже сократился на 6,3%. Более того, темп прироста среднего размера ИЖК в северной зоне заметно уступал аналогичному показателю южной зоны: соответственно 0,2% и 9,2%. При этом динамика показателя не была поступательной. По итогам 2015 г. отмечался спад показателя в номинальном выражении в среднем по РФ (на 4,4%) и по АР (на 5,6%) и в каждом её макрорегионе; особенно значительным спад был в Тюменском макрорегионе (на 10,3%). Более существенным было падение среднего размера ИЖК в северной макроне: -8,9% против -6,3% в южной зоне. В рассматриваемом периоде исторический максимум показателя по итогам 2014 г. в среднем по РФ и АР (только по Сибирскому и Дальневосточному макрорегиону) был превзойдён лишь в 2017 г.

В итоге средний размер выданных ИЖК по РФ по итогам 2017 г. составил 1 859,7 тыс. рублей, по АР – 1 764,4 тыс. рублей, или около 95% среднероссийского показателя (рис. 2). Показатель Тюменского макрорегиона составил 113% среднероссийского, Сибирского – 83%, Дальневосточного – 114,8%. Средний размер предоставленных ИЖК в северной макроне (2 187 тыс. рублей) оказался в 1,36 раза выше, чем в южной (1 611,1 тыс. рублей), и составил 123,9% среднего уровня по АР и 117,6% аналогичного уровня по РФ.

Рис. 2. Средний размер предоставленных ИЖК, тыс. руб.

Источник: рассчитано автором на основании данных Банка России.

Среднедушевые показатели объёма ИЖК выросли в РФ и АР за анализируемые годы соответственно в 1,5 и 1,3 раза, в том числе в Тюменском макрорегионе – в 1,2 раза, в Сибирском – в 1,3 раза, в Дальневосточном – в 1,6 раза, одинаково (в 1,3 раза) в северной и южной марко-

зонах. Динамика данного показателя также не была поступательной: он «просел» за 2015 и 2016 гг. по сравнению с 2013 и 2014 гг. во всех объектах анализа. На начало 2018 г. среднероссийский показатель составил 13,8 тыс. рублей на человека, средний по АР – 15,0 тыс. рублей на человека (109,3% среднего уровня по РФ), в том числе по Тюменскому макрорегиону – 27,5 тыс. рублей (или в два раза больше среднероссийского уровня), по Сибирскому – 12,3 тыс. рублей (89% среднего по РФ), по Дальневосточному – 16,2 тыс. рублей (118% среднего по РФ) (рис. 3). Средний показатель по северной макроне (25,6 тыс. рублей на человека) составляет 186% среднероссийского уровня и 170% среднего уровня по АР, по южной макроне (12,5 тыс. рублей на человека) – соответственно 91% и 83%.

Среднедушевые объёмы предоставленных ипотечных кредитов и их динамика характеризуют кредитную активность населения на данном рынке и свидетельствуют, что кредитная активность населения всех объектов анализа снизилась в 2015 г., после чего началось её восстановление.

Рис. 3. Средний объём ИЖК на душу населения, тыс. руб.

Источник: рассчитано автором на основании данных Банка России.

Мы определили ранкинги субъектов РФ по двум относительным показателям – среднему размеру одного ИЖК и среднедушевому объёму ИЖК¹. В [таблице 2](#) представлены позиции, которые заняли регионы АР в нисходящем ранжированном ряду субъектов РФ на 1 января 2018 г.

В топ-10 по первому показателю вошли шесть регионов АР, в топ-20 – ещё четыре региона, по второму показателю в топ-10 – также шесть регионов АР, в топ-20 – ещё пять регионов АР.

Расчёт относительного размаха вариации данных индикаторов показал наличие умеренной межрегиональной дифференциации (поляризации) по показателю среднего размера ИЖК (3,5 раза) и очень высокой – по показателю среднедушевого объёма ИЖК (64 раза). Соответственно, расчёт коэффициентов вариации показал наличие однородной совокупности в отношении распределения регионов РФ по среднему размеру ИЖК (коэффициент вариации равен 24%) и высокой неоднородности (то есть высокой межрегиональной дифференциации) в отношении аналогичного распределения регионов по среднедушевому объёму ИЖК (коэффициент вариации составил 49%).

¹ О.В. Сысоева использовала показатель среднедушевого объёма ИЖК при оценке относительного (рангового) инвестиционного потенциала банковского капитала сибирских регионов на начало 2013 г. [9].

Таблица 2

Распределение регионов АР по показателю среднего размера ИЖК и среднедушевого объёма ИЖК и их позиции среди субъектов РФ по данному показателю (на 1 января 2018 г.)

Территория	Средний размер ИЖК, тыс. руб.	№ в рейтинге субъектов РФ	Среднедушевой объём ИЖК, тыс. руб. на человека	№ в рейтинге субъектов РФ
Сахалинская область	2 652 (102)	3	18,5 (75)	11
Ямало-Ненецкий автономный округ	2 507 (96)	4	40,5 (165)	1
Республика Саха (Якутия)	2 461 (95)	6	25,4 (103)	3
Чукотский автономный округ	2 394 (92)	7	20,3 (83)	8
Ханты-Мансийский автономный округ	2 226 (86)	9	30,4 (124)	2
Камчатский край	2 148 (83)	10	16,2 (66)	18
Магаданская область	2 066 (80)	12	24,4 (100)	4
Приморский край	2 039 (78)	14	12,8 (52)	36
Республика Тыва	2 030 (78)	15	8,3 (34)	73
Хабаровский край	1 984 (76)	17	16,0 (65)	19
Амурская область	1 793 (69)	24	12,0 (49)	46
Забайкальский край	1 746 (67)	29	9,4 (38)	66
Новосибирская область	1 729 (67)	31	16,7 (68)	16
Тюменская область (без автономных округов)	1 728 (66)	32	19,5 (80)	9
Красноярский край	1 618 (62)	41	15,2 (62)	20
ЕАО	1 598 (61)	43	8,7 (36)	72
Иркутская область	1 592 (61)	44	13,0 (53)	33
Томская область	1 572 (60)	48	13,0 (53)	34
Республика Бурятия	1 554 (60)	53	7,1 (29)	75
Омская область	1 460 (56)	68	11,9 (48)	47
Республика Хакасия	1 406 (54)	74	10,3 (42)	54
Кемеровская область	1 378 (53)	77	10,3 (42)	56
Алтайский край	1 306 (50)	83	10,2 (41)	57
Республика Алтай	1 165 (45)	85	3,9 (16)	80

Примечание: В скобках указано значение показателя в процентах к среднему по 10 регионам-лидерам РФ.
Источник: рассчитано автором на основании данных Банка России.

Анализ приведенных в таблице 2 данных свидетельствует о том, что в числе лидеров среди субъектов РФ по величине среднего размера ИЖК – все регионы Дальнего Востока, относящиеся к его северной зоне, со средним показателем, равным 2 344 тыс. рублей, в 1,3 раза большим, чем средний показатель по южной зоне ДФО (1 853,5 тыс. рублей), а также ЯНАО и ХМАО. Показатели «южных» регионов уступают по величине среднему показателю по 10 лидерам РФ от 22% и 24% соответственно в Приморском и Хабаровском краях до 31% и 39% соответственно в Амурской области и ЕАО. Ещё хуже показатели ряда регионов Сибирского макрорегиона, уступающие средней по 10 лидерам РФ от 39% в Иркутской области до 50–55 % в Алтайском крае и Республике Алтай. Аналогичная картина наблюдается и по показателю «среднедушевой объём ИЖК». Средний показатель по регионам северной зоны в два раза превышает аналогичный показатель южной зоны, а регионы южной зоны уступают по величине своего показателя среднему по 10 лидерам РФ от 32–38% (Красноярский край, Новосибирская область, Хабаровский край) до 62–66% (Забайкальский край, ЕАО, Республика Тыва), 71% (Республика Бурятия) и 84% (Республика Алтай).

Отсюда следует важный вывод: поскольку велика потребность в жилье, и она явно не удовлетворяется, следует признать, что обеспеченность ипотечным жилищным кредитованием (иначе – доступность этого кредитования для населения) большей части регионов южной макрзоны АР недостаточна, скорее всего, из-за недостатка средств у населения.

Кредитная активность населения в регионах АР

В межстрановых сравнениях приоритет в анализе кредитной активности населения на ипотечном кредитном рынке отдаётся двум относительным показателям: доле ипотеки в ВВП и ипотечной задолженности на душу населения. Однако, по мнению Т.С. Коростелевой [4], с которым мы целиком согласны, они неидеальны при оценке регионального аспекта. При анализе ипотечной кредитной активности населения отдельных регионов, во-первых, величина ВРП региона характеризует общий уровень социально-экономического развития региона, прежде всего его промышленного потенциала, структурный аспект ВРП и экономики в целом, ценовые факторы, а не уровень кредитной доступности населения и уровень его кредитной активности, во-вторых, величина кредитной задолженности (всего и на душу населения) определяется общим объёмом предоставленных кредитов (всего и на душу населения), а он, в свою очередь, зависит от величины среднедушевых денежных доходов, прежде всего уровня средней заработной платы, от степени расслоения населения по уровню доходов и средней стоимости жилья в регионе.

Поэтому при оценке уровня кредитной активности населения на рынке жилищной ипотеки региона более справедливым (более объективным, более обоснованным) будет являться показатель «количество выданных ИЖК в отчётном периоде на душу населения». По мнению Т.С. Коростелевой [4], этот показатель отражает наличие социальных программ в регионе, объёмы ввода жилья, в том числе экономкласса, на данной территории, уровень финансовой грамотности населения и целый ряд других параметров. Рост данного показателя будет свидетельствовать в первую очередь о доступности ипотечного кредитования для жителей региона и уровня развития ипотеки в нём.

По нашим расчётам, этот ключевой показатель кредитной активности населения на рынке ИЖК в целом по России в анализируемом периоде имел ломаную динамику с «провалом» в 2015 г. (на 1 января 2016 г.), характерную для всех федеральных округов. По итогам 2017 г. среднероссийский показатель составил 7,4 ИЖК на каждую тысячу человек населения, в азиатской России средний показатель составил 8,5 на тысячу человек (115% среднероссийского

уровня) с вариацией от 7,6 в Дальневосточном макрорегионе (89% от средней по АР) до 13,1 в Тюменском макрорегионе (153% средней по АР) (рис. 4). Судя по динамике величины относительного размаха вариации, в регионах АР в 2014 г. наблюдалось сглаживание дифференциации показателя (с 5 до 3,5 раза), в 2016 г. – усиление (углубление) дифференциации (с 3,5 до 5,3 раза). Аналогичный результат получен и с использованием коэффициента вариации, кроме того, его величина (35–38%) в 2016–2017 гг. указывает на наличие высокой межрегиональной дифференциации показателя.

Рис. 4. Динамика показателя кредитной активности населения на рынке ИЖК

в регионах АР в разрезе макрорегионов в 2014–2017 гг., единиц на тысячу человек

Источник: рассчитано автором на основании данных Банка России.

При этом в северной макроне АР кредитная активность населения была существенно выше, чем в южной макроне: соответственно 11,7 и 7,8 ИЖК на тысячу человек, или в полтора раза выше. Относительно среднего уровня в целом по АР показатель северной макроне составил 137%, южной макроне – 91%. Кроме того, динамика показателя (темпы роста на всем анализируемом временном отрезке) северной зоны была более интенсивной (130,1% и 119,5%), а глубина падения показателя в 2015 г. была менее существенной (соответственно –19% и –36%).

В пятерке лидеров АР по величине рассматриваемого показателя были: ЯНАО – 1-е место (на все пять анализируемых дат), ХМАО – 2-е место (четыре раза), Тюменская область – 2-е – 5-е места (пять раз), Магаданская область – 3-е – 5-е места (пять раз), Республика Саха (Якутия) – 4-е – 5-е места (три раза). Все они относятся к северной макроне АР и входят в десятку лидеров и в целом по России (три первых из них занимают три первых места). Дважды в число лидеров по АР входила Новосибирская область и один раз – Красноярский край, которые на начало 2018 г. входили в двадцатку лидеров России.

В пятерку аутсайдеров чаще всего входили Республики Алтай, Тыва и Бурятия, Забайкальский край и ЕАО (на начало 2018 г. они входят в двадцатку аутсайдеров в целом по России), дважды – Приморский край, по одному разу – Амурская область и Республика Хакасия. Достаточно низкие показатели и у Сахалинской области, а Камчатский и Хабаровский края чаще оказывались в середняках.

Заключение: что мешает потребительскому кредитованию стать драйвером роста банковского сектора и всей экономики

Мы согласны с мнением, что потребительскому кредитованию (и ипотечному жилищному кредитованию в том числе) стать драйвером роста банковского сектора, как и всей экономики, мешает низкая возвратность кредитов, что, в свою очередь, обусловлено низкими доходами населения и высоким уровнем неопределённости экономики. Как результат – невозврат кредитов и «охлаждение» населения к получению банковских кредитов [10, с. 39–40].

Активизация кредитного спроса населения возобновилась лишь в 2016 г., в условиях снижения цен на жильё, а также реализации программы государственной поддержки субсидирования процентных ставок по ипотеке¹, и особенно в 2017 г.

Исходя из наших расчётов, уровень доступности кредитов для населения, или уровень кредитообеспеченности населения, в регионах южной зоны Дальнего Востока в 2017 г. (на 1 января 2018 г.) на треть и даже наполовину (а по некоторым показателям даже на 60%) уступал среднему уровню по десяти регионам-лидерам России. Этот вывод справедлив и в отношении собственно потребительского («нежилищного») кредитования, и в отношении ипотечного жилищного кредитования. Важность и актуальность данного вывода и данных расчётов объясняется ещё и тем, что обеспеченность жильём населения регионов Дальнего Востока, его качество и средние цены оставляют желать лучшего. В южных регионах Дальнего Востока велика потребность в жильё, и она явно не удовлетворяется (при существующих темпах строительства и ввода жилья).

При этом, по данным Банка России, на Дальнем Востоке и ценовая доступность ИЖК зачастую ниже, чем в других регионах и в среднем по стране². Средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках во многих регионах АР намного выше.

Обращают на себя внимание повышенные значения всех относительных показателей в регионах северной зоны – и не только в АР, но и вообще в России, где велики доли временно проживающего и работающего (в том числе вахтовым методом) населения. Это наводит на мысль, что в этих регионах население подчас (нередко) берёт ипотечные кредиты (а все кредиты, в том числе физическим лицам, как известно, в банковской статистике учитываются по месту размещения, то есть выдачи), чтобы потратить эти средства на приобретение недвижимости (жилья) в других регионах страны.

Так, на Дальнем Востоке «традиционно велика доля территориально-распределённых сделок»: это «когда, проживая в одном регионе, клиент приобретает жильё в другом. Отрабатывая на Дальнем Востоке, люди предпочитают переехать в регионы с более мягким климатом, центральную полосу России, на юг. У некоторых покупка недвижимости связана с обучением детей в центральной части России» [8, с. 42]. К сожалению, мы не располагаем аналогичными

¹ Справедливости ради отметим, что в этом году, как и в предыдущем, ужесточались условия выдачи потребительских ссуд со стороны банков, повышались требования к кредитоспособности заёмщиков, поскольку с введением в действие закона о банкротстве физических лиц увеличился риск невозврата кредитов.

² <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka>

данными по другим регионам, но можем предположить, что такая же практика существует и в ряде других северных и восточных регионов АР и Северо-Запада России. Среднедушевой показатель объёмов и задолженности по кредитам рассчитывается на численность постоянного населения, куда, возможно, не включаются определённые категории проживающих и работающих на этих территориях. Отсюда и завышение этих показателей в северных и восточных регионах России.

Согласно данным портала «Всё об ипотеке», «ипотека жилья доступна гражданам, чей ежемесячный доход составляет 40–50 тысяч рублей. А это на сегодня примерно 7% населения страны»¹. Согласно данным Росстата², по итогам 2017 г. среднедушевые денежные доходы населения превышают названный уровень только в десяти регионах РФ (Москва и Московская область, Санкт-Петербург, Ненецкий, Ханты-Мансийский, Ямало-Ненецкий и Чукотский автономные округа, Камчатский край, Магаданская и Сахалинская области) с долей в общей численности населения страны в 19,4%. Однако средние данные о доходах на душу населения – как «средняя температура по больнице», и учитывая высокое расслоение населения по уровню доходов, доля населения, реально имеющего возможность воспользоваться ипотечным кредитом, будет, конечно, в разы меньше.

При этом в 2018 г. доступность ипотеки, как в целом по России, так и в большинстве регионов, по данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ)³, продолжает расти, что во многом объясняется значительным снижением в последнее время процентных ставок по ипотеке, а также ростом сроков кредитов на покупку недвижимости.

Список литературы

1. Журавлева Т.Л., Леонов М.А. Банковская система России в последние годы: общий и региональный взгляд // Финансовый журнал. 2015. № 6. С. 47–58.
2. Комаров А.В., Туник К.В. Сравнительный анализ ипотечного рынка за рубежом и в России на современном этапе // Экономика Бизнес Банки. 2017. № 4. С. 20–38.
3. Коростелева Т.С. Макроэкономический контекст функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в России // Финансы и кредит. 2015. № 4. С. 23–35.
4. Коростелева Т.С. Региональная ипотека: вектор развития // Региональная экономика: теория и практика. 2014. Т. 12. № 42. С. 45–60.
5. Минакир П.А., Демьяненко А.Н. Очерки по пространственной экономике. Хабаровск: ИЭИ ДВО РАН, 2014. 272 с.
6. Разумовская Е.А., Вахрушев А.К., Разумовский Д.Ю. Финансовые решения населения в условиях роста дифференциации доходов и экономической нестабильности // Финансы и кредит. 2016. № 40. С. 2–16.
7. Рогова О. Вопросы устойчивости экономики и кредитной активности // Экономист. 2008. № 11. С. 69–74.
8. Рыкова А. Ипотека замедлила падение // Дальневосточный капитал. 2015. № 7. С. 40–42.
9. Сысоева О.В. Территориальная организация банковского сектора и её влияние на инвестиционный потенциал сибирских регионов. Иркутск: Издательство Института географии им. В.Б. Сочавы СО РАН, 2016. 194 с.

¹ <http://www.vse-obipoteke.ru/>

² http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#

³ Индикатор доступности ипотечного кредитования для населения – показатель рекомендованного семейного дохода, который фиксирует предельное отношение ежемесячных платежей семьи (домохозяйства) по ипотеке к её ежемесячным доходам. Рассчитанный НБКИ показатель исходит из того, что относительно «комфортным» для заёмщика является соотношение ежемесячных платежей к ежемесячным доходам на уровне 1 к 3.

10. Хацкевич Е.М., Семерьянова А.Ю., Татарина Л.Ю. Доступность банковских кредитов в Сибири в условиях сжатия внутреннего спроса // Деньги и кредит. 2017. № 11. С. 35–42.

11. Ярашева А.В., Макаров С.В., Решетников С.Б. Кредитные стратегии россиян как отражение модели финансового поведения // Финансы: теория и практика. 2017. Т. 21. № 6. С. 138–153.

References

1. Zhuravleva T.L., Leonov M.A. Russian Banking System in Recent Years: General and Regional Perspectives. *Finansovyy zhurnal* [Financial Journal]. 2015. No. 6. Pp. 47–58. (In Russian)
2. Komarov A.V., Tunik K.V. Comparative Analysis of Modern Mortgage Market Abroad and in Russia. *Ekonomika Biznes Banki* [Economy Business Banks]. 2017. No. 4. Pp. 20–38. (In Russian)
3. Korosteleva T.S. Macroeconomic Context of the Residential Mortgage Lending System Functioning in Russia. *Finansy i kredit* [Finance and Credit]. 2015. No. 4. Pp. 23–35. (In Russian)
4. Korosteleva T.S. Regional Mortgage: Vector of Development. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika* [Regional Economics: Theory and Practice]. 2014. Vol. 12. No. 42. Pp. 45–60. (In Russian)
5. Minakir P.A., Demyanenko A.N. *Essays on Spatial Economics*. Khabarovsk, 2014. 272 p. (In Russian)
6. Razumovskaya E.A., Vakhrushev A.K., Razumovskii D.Yu. Financial Solutions of the Population under Growing Differentiation of Household Income and Volatile Economy. *Finansy i kredit* [Finance and Credit]. 2016. № 40. Pp. 2–16. (In Russian)
7. Rogova O. Issues of Economic Sustainability and Credit Activity. *Economist*. 2008. No. 11. Pp. 69–74. In Russian)
8. Rykova A. Mortgage Lending Slowed Down the Decline. *Dal'nevostochnyy kapital* [Far Eastern Capital]. 2015. No. 7. Pp. 40–42. (In Russian)
9. Sysoeva O.V. *Spatial Organization of the Banking System and Its Impact on the Investment Potential of Siberian Regions*. Irkutsk, 2016. 194 p. (In Russian)
10. Khatskevich Ye.M., Semeryanova A.Yu., Tatarinova L.Yu. Accessibility of Bank Loans in Siberia Given Domestic Demand Squeeze. *Den'gi i kredit* [The Russian Journal of Money and Finance]. 2017. No. 11. Pp. 35–42. (In Russian)
11. Yarasheva A.V., Makar S.V., Reshetnikov S.B. The Credit Strategies of the Russians as the Reflection of the Model of Financial Behavior. *Finansy: teoriya i praktika* [Finance: Theory and Practice]. 2017. Vol. 21. No. 6. Pp. 138–153. (In Russian)

■ ■ ■
Для цитирования:

Троп Т.И. Структурные и динамические особенности рынка ипотечного жилищного кредитования в Азиатской России // Регионалистика. 2018. Т. 5. № 5. С. 79–92. DOI: [10.14530/reg.2018.5.79](https://doi.org/10.14530/reg.2018.5.79)

For citing:

Trop T.I. Structural and Dynamic Features of the Housing Mortgage Market in Asian Russia. *Regionalistika* [Regionalistics]. 2018. Vol. 5. No. 5. Pp. 79–92. DOI: [10.14530/reg.2018.5.79](https://doi.org/10.14530/reg.2018.5.79) (In Russian)