

Хагур Эльвира Нуховна

магистрант

Пимерская Людмила Юрьевна

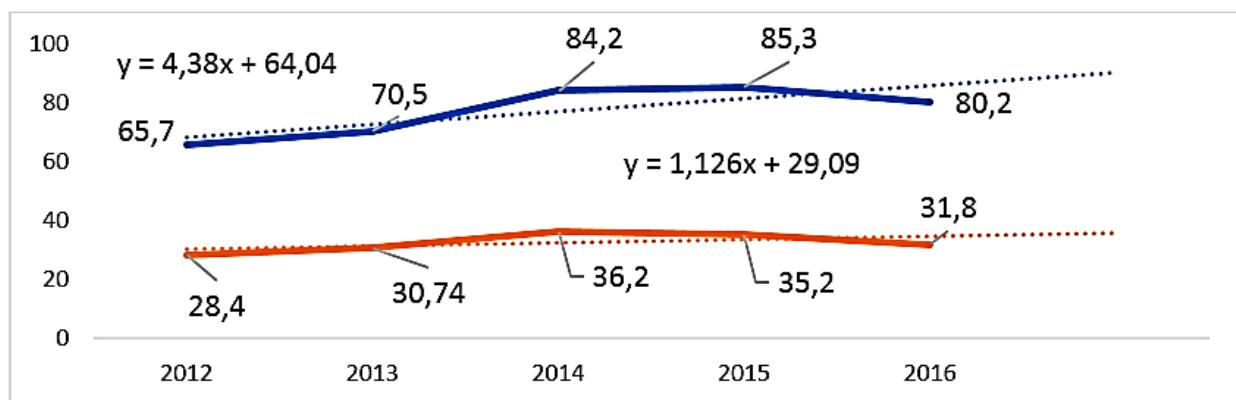
д-р экон. наук, профессор, заведующая кафедрой  
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный  
университет им. И.Т. Трубилина»  
г. Краснодар, Краснодарский край

## ОЦЕНКА И ПРОГНОЗ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ В РОССИИ

*Аннотация: в статье рассматриваются тенденции развития ипотечного рынка в России, на основе которых предложен прогноз основных индикаторов его развития в России.*

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, средневзвешенная процентная ставка, тенденции, рост, просроченная задолженность.

Развитие рынка ипотечного кредитования за последние годы претерпевает значительные изменения. И в первую очередь это зависит от уровня развития и состояния рынка жилья. На рисунке 1 представлена тенденция роста ввода нового жилья в России. Как видно из представленных данных, жилищный фонд за исследуемый период вырос на 10%, на 22% вырос объем вводимых жилых помещений, на 12% увеличился объем участия населения в кредитовании строительства, на 40% выросло количество построенных квартир, в том числе на 19% больше построено квартир за счет средств населения [2; 3].



---

Рис. 1. Введено жилых помещений, в том числе за счет заемных средств, млн м<sup>2</sup>

Сложившиеся тенденции роста объемов жилья не могли не сказаться на изменении объемов кредитования. Объемы выданных ипотечных кредитов за 2016 год на 27% превысили объем выдач 2015 года и составил 1,47 трлн рублей. Совокупный объем задолженности достиг отметки 4,42 трлн рублей, увеличившись за год на 14,7%. Свою роль, безусловно, сыграло снижение ставок, также влияние оказalo окончание программы господдержки. Концентрация по-прежнему высока: на банковские группы из топ-5 приходится 81% всех выдач.

Объем портфеля ИЖК на протяжении всего 2016 года показал устойчивый рост и достиг к концу года отметки 4,49 трлн рублей. Таких высоких показателей удалось достичь за счет снижения процентных ставок основными банками. Рынок ипотеки стабилизировался после волны кризиса 2014 года, и по прогнозам Аналитического центра НАФИ по итогам 2017 года объем выдач может составить 1,6 трлн рублей, что приведет к росту портфеля до 5 трлн рублей. На банковские группы из топ-5 за 2016 год приходится 81% всех выдач, что на 4 процентных пункта выше показателя 2015 года [2].

Доля просроченной задолженности по рублевым кредитам существенно не изменилась и находится на уровне 1,1%, по валютной ипотеке за 2016 год доля просроченной задолженности выросла до 31,3%. Как показал анализ, за исследуемые 5 лет средняя задолженность на человека возросла почти в 2 раза, следует отметить, что после значительного спада объемов ИЖК в 2015 году, в 2016 году ситуация несколько стабилизировалась, в валюте продолжается тенденция спада объемов ИЖК.

Позитивным фактором для роста рынка ипотечного кредитования является снижение процентных ставок на рынке. Что касается средне-взвешенного срока кредитования и средне-взвешенной процентной ставки в валюте, то наблюдается снижение сроков, практически в 10 раз, но при этом ставка практически не меняется [1; 2].

Таким образом, на основе проведенного анализа и изучения сложившихся тенденций, нами проведены прогнозные расчеты некоторых индикаторов развития рынка ИЖК и ипотечного кредитования (таблица 1).

В соответствии с расчетами, в 2017 году будет наблюдаться рост объема ввода жилых помещений за счет заемных средств, объем портфеля ИК в рублях увеличится до 3538 млрд. руб., объем портфеля ИК в валюте снизится до 112 млрд. руб., доля просроченной задолженности в рублях снизится до 1%, а в валюте возрастет до 19,8%, объемы просроченной задолженности могут составить 37,3 млрд. руб., что касается средневзвешенной процентной ставки кредитования, то она в рублях может составить 12,6.

Таблица 1

## Прогноз основных показателей развития рынка ИЖК

Показатели	Фактическое значение 2012	Уравнение регрессии	Прогноз 2017	Изменение (+, -)
Введено жилых помещение, млн. м <sup>2</sup>	28,4	$y = 1,126x + 29,09$	35,8	+ 7,4
Объем портфеля ИК в рублях, млрд. руб.	1874	$y = 209,92x + 2278,2$	4797,6	+ 2932,6
Объем портфеля ИК в валюте, млрд. руб.	123	$y = -4,8091x + 141,85$	112,9	- 10,1
Доля рублевой просроченной задолженности, %	1,5	$y = -0,0055x + 1,0964$	1,07	- 0,43
Доля просроченной задолженности в валюте, %	11,4	$y = 2,1718x + 6,8418$	19,8	+ 8,4
Просроченная задолженность в рублях, млрд руб.	27,5	$y = 2,3945x + 22,96$	37,33	+ 9,8
Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК физическим лицам в рублях, %	12,2	$y = 0,129x + 12,215$	12,6 <sup>1</sup>	+ 0,8
Средневзвешенная процентная ставка по ИЖК физическим лицам в валюте, %	9,8	$y = -0,209x + 10,049$	8,8	- 1,0

*Без учета изменения ключевой ставки ЦБ.*

### ***Список литературы***

1. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.fond53.com/Ипотечные программы](http://www.fond53.com/Ипотечные%20программы)
2. Российский рынок финансовых услуг. Серия «Социология. Статистика. Публикации. Отраслевые обзоры». – 2017. – Вып. 6 (10) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://nafi.ru/analytics/>
3. Сведения о рынке жилищного (ипотечного жилищного) кредитования в России: Статистический сборник [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.cbr.ru/statistics/b\\_sector/stat/Stat\\_digest\\_mortgage\\_04.pdf](https://www.cbr.ru/statistics/b_sector/stat/Stat_digest_mortgage_04.pdf)