

Хагур Эльвира Нуховна

магистрант

Пимерская Людмила Юрьевна

д-р экон. наук, профессор, заведующая кафедрой

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный

агарный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

Аннотация: в статье рассматриваются основные тенденции развития ипотечного кредитования в регионах ЮФО и Краснодарском крае. На основе выявленных тенденций предложен прогноз развития индикаторов рынка ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, просроченная задолженность, тенденции.

Развитие ипотечного кредитования в регионах ЮФО находится в тесной взаимосвязи с развитием жилищного строительства в регионе. Как видно из представленной таблице, практически во всех областях и краях региона за исследуемый период наблюдается рост жилищного строительства, однако наибольший его объем представлен в Краснодарском крае, который занимает 1 место по строительству жилых домов в регионе и его удельный вес в общем объеме составляет более 50% [2; 3].

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов в ЮФО, тыс. м²

Регионы	2012	2013	2014	2015	2016
ЮФО	7 934	7 706	9 219	8 963	8 962
Республика Адыгея	98	107	271	297	235
Республика Калмыкия	85	111	125	126	71
Республика Крым	-	-	634	253	286
Краснодарский край	4 371	3 949	4 759	4 644	4 502
Астраханская область	511	595	624	575	603

Волгоградская область	885	810	1 115	912	754
Ростовская область	1 984	2 134	2 325	2 409	2 293

Сложившиеся тенденции стали основой для дальнейшего развития ипотечного кредитования в регионе. За исследуемый период наблюдается рост количества ипотечных договоров в регионе в целом на 51,5%, при этом наибольший рост наблюдается в Краснодарском крае (+76%), общее количество договоров достигло 21924, что составило 42% от общего объема договоров в ЮФО. Второе место занимает Ростовская область, где количество договоров выросло на 54% и составило 15123, или 28% от общего объема по региону.

Что касается изменения объемов ИЖК, представленных физическим лицам, то как видно таблицы наблюдается после 2015 года резкое снижение объемов ИЖК, причем сокращение в целом по региону составило на 40% по сравнению с 2012 годом, на 30% – по Краснодарскому краю, на 50% – по Астраханской и Волгоградской областях [1; 3].

Таблица 2

Объем ИЖК, предоставленных физическим лицам-резидентам
в рублях (млн руб.)

	2012	2013	2014	2015	2016	2016 в % 2012
ЮФО	63 752	89 846	127 000	98 727	38 855	61,0
Республика Адыгея	1 144	2 006	2 856	2 009	812	71,0
Республика Калмыкия	1 609	2 265	2 957	2 210	967	61,0
Республика Крым	–	–	47	1 366	473	–
Краснодарский край	24 969	34 947	50 232	36 706	17 035	69,0
Астраханская область	4 952	7 474	9 770	7 177	2 445	50,0
Волгоградская область	12 194	15 985	22 334	17 993	6 047	50,0

Объемы ИЖК в валюте по ЮФО и его регионами практически сведен к нулю. Анализ динамики средне-взвешенного срока кредитования выявил, что в среднем сроки кредитования практически не изменились и составили по ЮФО 182–190 месяцев, при этом в 2014 году во всех областях наблюдалась тенденция снижения срока кредитования по ИЖК до самой минимальной точки [1; 3]. В

Краснодарском крае в 2014 году срок кредитования составил 183 месяца, а в Ростовской области – 175 месяцев. Рассматривая изменение средне – взвешенной ставки кредитования, в целом прослеживается незначительные ее колебания в сторону увеличения. Эта тенденция заметно во всех областях ЮФО, однако самые высокие ставки кредитования по ипотечному кредитованию наблюдаются в Краснодарском крае.

Таблица 3

Прогноз основных показателей развития рынка ИЖК ЮФО
и Краснодарского края

Показатели	Фактич. значение 2016	Уравнение регрессии	Прогноз 2017
Зарегистрировано договоров ипотеки ЮФО	54546	$y = 3597,4x + 36606$	58190
Зарегистрировано договоров ипотеки Краснодарский край	21924	$y = 1901,4x + 12058$	23466
Объем портфеля ИК в рублях в ЮФО, млн руб.	54546	$y = -953,1x + 89634$	83915
Объем портфеля ИК в рублях в Краснодарском крае, млн руб.	17 035	$y = -1410,9x + 37011$	28545
Процентная ставка по ИЖК физическим лицам в рублях в ЮФО, %	12,51	$y = 0,102x + 12,4$	13,02
Процентная ставка по ИЖК физическим лицам в рублях в Краснодарском крае, %	12,52	$y = 0,163x + 12,077$	13,06
Просроченная задолженность в рублях в ЮФО, млн руб.	3059	$y = 262,3x + 1530,9$	3104
Просроченная задолженность в рублях, в Краснодарском крае млн руб.	1453	$y = 140x + 689,2$	1529

Анализ задолженности в рублях по физическим лицам по ИЖК показал, что в цело в ЮФО она возросла 2,6 раза. Анализ просроченной задолженности выявил, что наблюдается рост как в рублях, так и в валюте. Так за исследуемый период просроченная задолженность в рублевых кредитах возросла в ЮФО в 1,5 раза, а в валюте-2,1 раза. Просроченная задолженность в Краснодарском крае возросла в рублевом кредите в 1,6 раза, а в валюте – в 2 раза. Следует так же

отметить, что в целом, более половины просроченной задолженности по ипотечному кредитованию как в рублях, так и в валюте сконцентрировано в Краснодарском крае.

На основании сложившихся тенденций развития ипотечного кредитования в ЮФО и Краснодарском крае, нами был рассчитан краткосрочный прогноз основных индикаторов на 2017 год. Расчеты представлены в таблице 3.

Список литературы

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