

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ КРЫМ И ПО
КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ**

Попкова Вера Сергеевна, студент кафедры финансы и кредит Крымского Федерального Университета им. В. И. Вернадского Института экономики и управления.

В работе рассматриваются рынок ипотечного кредитования в Республике Крым, а также в Краснодарском крае. Проводится их сравнительный анализ. Изучается необходимость у населения этих регионов в ипотечном кредитовании. Анализируется состояние рынка недвижимости в этих регионах.

Ключевые слова: ипотека, банковский рынок, кредитование, Республика Крым, банки.

**COMPARATIVE ANALYSIS OF THE MORTGAGE LENDING MARKET
IN THE REPUBLIC OF CRIMEA AND THE KRASNODAR TERRITORY**

Popkova Vera Sergeevna, student of the Department of Finance and Credit of the Crimean Federal University named after S. I. Vernadsky Institute of Economics and Management.

The paper considers the mortgage lending market in the Republic of Crimea, as well as in Krasnodar Krai. Their comparative analysis is carried out. The need for mortgage lending to the population of these regions is being studied. The state of the real estate market in these regions is analyzed.

Keywords: mortgage, banking market, lending, Republic of Crimea, banks.

Изучив информацию по ситуации, сложившейся с ипотечным кредитованием в Краснодарском крае, стоит отметить существующую аналогию с ситуацией по Республике Крым. Потребность такого вида кредита выше, чем в целом по России. Это связано с относительно хорошим

социально-экономическим состоянием региона, обширным рынком труда и привлекательными условиями проживания.

«В 2019 жители Кубани получили 39 тыс. ипотечных кредитов на 77,4 млрд. рублей, для сравнения в 2018 году сумма составила 78,5 млрд. руб. Снижение показателей связано с ужесточением денежно-кредитных условий в конце 2018 и с ростом цен на недвижимость. В 2019 Краснодарский край занял 68 место в РФ по популярности ипотеки» [3].

Покупателями недвижимости на Кубани сейчас, в основном, являются молодые семьи, люди в возрасте от 25 до 40 лет, которые приобретают первое собственное жилье. Но все же сохраняется тенденция на инвестицию свободных денежных средств в жилье от граждан старшей возрастной категории и людей пенсионного возраста.

В приоритете – приобретение недвижимости с ремонтом, с возможностью скорейшего заселения. У данного явления есть объяснение: с рынка почти полностью ушли инвесторы, покупающие квартиры на раннем этапе строительства, а потом при вводе дома в эксплуатацию продавали их или же сдавали в аренду. Сейчас жилье приобретают в основном конечные потребители, именно поэтому наблюдается значительный рост ипотечной суммы.

«При наличии жесткой конкуренции: в крае 52 сертифицированных агентства недвижимости, и благодаря тому, что Краснодарский край занимает лидирующие позиции в РФ по сдаче недвижимости в эксплуатацию, происходит экономически объяснимая либерализация требований к заемщикам и, соответственно, удешевление кредита»[2].

Это находит свое отражение в снижении ставок и минимального первоначального взноса, а также, в запуске банком удаленных сервисов подачи и одобрения заявки. Фактором, сдерживающим получение ипотечного кредита, остается только платежеспособность граждан.

Несмотря на значительные колебания экономики, а также «взлеты и падения» самого ипотечного рынка, застройщики, банки и риелторы

вынуждены объединяться в поиске новых решений в ипотечном кредитовании. Например, рефинансирование ипотечных кредитов других банков или развития партнерских программ с застройщиками по субсидированию процентной ставки.

Проанализировав статистические данные на сайте ЦБ РФ, можно сделать следующие выводы (рисунок 1). В общей доле Южного Федерального округа (ЮФО) показатель количества ипотечных кредитов по Краснодарскому краю составляет 39,8%, это самая большая доля по всему ЮФО. А вот доля анализируемого показателя по Республике Крым составляет всего 4,7% от общей доли в ЮФО.



Рисунок 1 — Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, в Южном Федеральном округе, ед.

Источник: составлено автором на основе [1]

В ходе работы также была проанализирована динамика изменения количества ипотечных жилищных кредитов по Республике Крым и Краснодарскому краю. В период с января 2019г. по январь 2021г. Количество ипотечных кредитов, выданных в Республике Крым, стабильно росло. С 2019 по 2020гг их количество выросло на 46,7% или на 86 ед. С 2020 по 2021 гг. рост составил 120 ед. или 44,4%. В целом за анализируемый период рост показателя составил 112%, в абсолютном значении рост равен 206 ед.

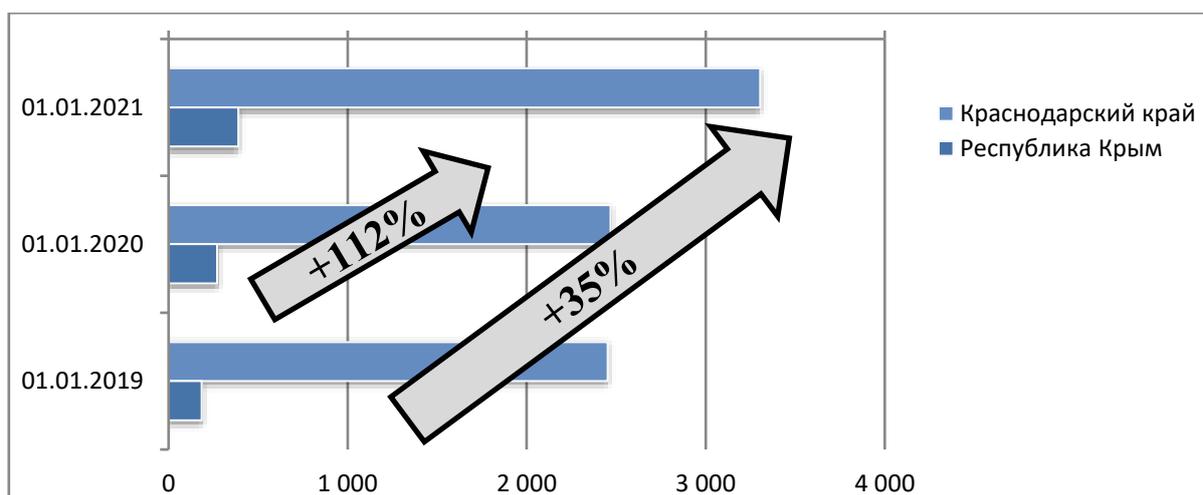


Рисунок 2 — Динамика изменения количества ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, в Южном Федеральном округе, ед.

Источник: составлено автором на основе [1]

Изменения данного показателя по Краснодарскому краю аналогично с изменениями в Республике Крым, главным различием стоит назвать большие объёмы. В период с 2019 по 2020 гг. количество ипотечных жилищных кредитов увеличилось на 0,7%, в абсолютном значении рост равен 16 ед. С 2020 по 2021 гг. увеличение составило 836 ед. или 33,9%. В целом за анализируемый период увеличение показателя составило 852 ед. или 35%.

Проанализировав данные на сайте ЦБ РФ, стоит сказать, что изменения объёма ипотечных жилищных кредитов в рублях, аналогичны изменениям предыдущего показателя. Объём кредитов, выданных в Республике Крым в период с 2019 по 2020гг. увеличился на 189 млн. руб. или на 47,1%. С 2020 по 2021 гг. объём вырос на 399 млн. руб. В целом за весь анализируемый период рост показателя составил 566 млн. руб. или 147%.

В Краснодарском крае с 2019 до 2020гг. объём вырос на 567 млн. руб., или 12%. С 2020 по 2021 гг. рост составил 2 596 млн. руб. или 22,6%. В целом, за весь анализируемый период увеличение составило 3 153 млн. руб. или 66%.

Подытожив все вышесказанное ранее, стоит сказать, что в целом рынок ипотечного жилищного кредитования в период с 2019 по 2021 гг. развивается активными темпами. Происходит увеличение абсолютных показателей, которые характеризуют объемы предоставленных ИЖК.

В целом, количество предоставленных кредитов с 2019 по 2021 гг., выросло на 34%, в абсолютном значении рост составляет 54 220 ед. А объем предоставленных кредитов вырос на 64%, в абсолютном значении рост составил 219 245 млн. руб.

В общем объёме действующих кредитных организаций большую долю занимает Центральный Федеральный округ, а именно 230 кредитных организации приходится на него. В процентном соотношении он занимает 56,65% от общего числа кредитных организаций в Российской Федерации.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 25.10.2021)
2. Смолина, Е. С. Особенности формирования института коммерческого ипотечного кредитования в России [Текст] / Е. С. Смолина, А. В. Шепелев, Ю. Вдовина // Экономика и предпринимательство. - 2019. - N 6. - С. 1020-1024.
3. Хохлова М.М. Анализ и тенденции развития ипотечного кредитования в РФ //Интеграция наук. 2019. № 1 (24). С. 212.