

**РЕЦЕНЗИЯ**  
на научную статью  
Рабадановой Джамили Аминулаевны  
«Анализ динамики развития рынка ипотечного кредитования в РФ»  
(УДК 336)

**1. Актуальность темы и степень её разработки**

Статья посвящена анализу динамики развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации, определению его места в розничном кредитном портфеле банков и выявлению современного состояния и тенденций, включая рост проблемной задолженности и ухудшение качества ипотечных портфелей. Актуальность темы не вызывает сомнений: ипотека сегодня является ключевым инструментом решения жилищной проблемы граждан и одновременно одним из главных драйверов строительной индустрии и банковского сектора. Дополнительную значимость работе придают акцент на постпандемийном периоде, влияние программ льготной ипотеки и макропруденциальной политики регулятора, а также рассмотрение последствий сворачивания господдержки. Степень разработки проблемы в литературе признаётся значительной, но автором обоснованно подчеркивается необходимость обновлённого анализа с учётом событий 2023–2025 гг.

**2. Научное содержание и обоснованность выводов**

Структура работы логична и последовательна.

– В начале статьи показано место ипотечного кредитования в розничном кредитном портфеле российских банков: рост доли ипотеки с 44,2% до 54,4% за семь лет обоснован как количественно (с отсылкой к данным Ассоциации банков России), так и качественно — через смещение спроса населения от потребкредитования к долгосрочным жилищным займам.

– Далее анализируется динамика ссудной задолженности по ипотеке: рост ипотечного портфеля с 6,6 до 20,1 трлн руб. и более чем трёхкратное увеличение за рассматриваемый период увязаны с мягкой денежно-кредитной политикой Банка России в период пандемии и активным использованием льготных программ с господдержкой.

– Отдельно прослеживается влияние завершения массовой льготной ипотеки и трансформации её в преимущественно «Семейную ипотеку», что корректно интерпретируется как фактор замедления темпов роста портфеля и сжатия спроса на кредиты для новостроек.

– Показана зависимость динамики льготной ипотеки от цен на первичном рынке жилья и расширения ценового разрыва между первичным и вторичным сегментами (рост премии первичного рынка до 54,1%), что автор связывает с «перегревом» первичного рынка и искусственной поддержкой спроса.

– Важное место занимает анализ действий Банка России в сфере макропруденциального регулирования: ужесточение требований к

первоначальному взносу, долговой нагрузке, сокращение среднего размера и срока ипотечных кредитов, снижение объемов выдачи и досрочного погашения на фоне высоких ставок по депозитам.

– Блок, посвящённый качеству ипотечных портфелей, логически завершает анализ: фиксируется рост доли просроченной задолженности с 0,3% до 0,5% и её объема до 96,4 млрд руб., подчёркивается опережающий рост просрочки (57,4% в год) по сравнению с общим ростом ипотечного портфеля (10,4%). На этой основе делается вывод о снижении качества ипотечных портфелей и недооценке рисков со стороны заемщиков.

Выводы соответствуют представленным данным, причинно-следственные связи между действиями государства, регулятора, поведением заемщиков и динамикой ипотечного портфеля прослежены достаточно чётко.

### **3. Научная новизна и практическая значимость**

Новизна статьи носит преимущественно прикладной характер и связана с:

- обобщением свежего массива статистики по ипотечному рынку на рубеже 2023–2025 гг., включая данные по структуре портфелей, динамике льготных и рыночных программ, просроченной задолженности;
- акцентом на постэффекте завершения массовой льготной ипотеки с господдержкой и смещении акцентов в сторону «Семейной ипотеки» как ключевого драйвера рынка;
- выявлением тенденции опережающего роста просроченной задолженности по ипотеке при одновременном замедлении роста совокупного портфеля, что интерпретируется как снижение качества активов и нарастание кредитных рисков банков.

Практическая значимость работы проявляется в возможности использования её результатов:

- кредитными организациями — для оценки рисков, пересмотра параметров скоринга, LTV, DTI и собственной политики участия в льготных программах;
- органами государственной власти и регулятором — при корректировке программ господдержки, оценке их побочных эффектов (перегрев сегмента первички, рост долговой нагрузки домохозяйств);
- исследователями и преподавателями — в качестве актуального иллюстративного материала по современному состоянию ипотечного рынка и взаимодействию макропруденциальной политики и кредитной активности населения.

### **4. Замечания и рекомендации**

При положительной общей оценке статьи следует отметить ряд моментов, которые могли бы усилить её научный и аналитический потенциал:

- Методологический инструментарий фактически ограничен описательно-аналитическим подходом и сравнением показателей за годы; включение даже элементарных количественных оценок

(коэффициентов корреляции между ключевой ставкой, уровнем долговой нагрузки и динамикой выдачи ипотеки; простых регрессионных оценок) позволило бы придать выводам большую строгость.

– Анализ причин роста просроченной задолженности во многом сосредоточен на недооценке рисков со стороны заёмщиков и ужесточении условий банками; дополнительное раскрытие влияния региональной и социально-демографической структуры заёмщиков (мегаполисы/регионы, доходные группы, тип занятости) сделало бы картину более глубокой.

– В статье убедительно показано влияние льготных программ на объём и структуру ипотечного рынка, но сравнительный анализ с периодом до их активного внедрения (или с зарубежным опытом сворачивания господдержки) был бы полезен для оценки устойчивости выявленных тенденций.

– Отдельно могли бы быть обозначены возможные направления смягчения долгосрочных рисков — например, развитие инструментов реструктуризации проблемной ипотеки, совершенствование механизмов страхования рисков потери дохода, более адресный характер льготных программ и т.п.

Отмеченные замечания не носят принципиального характера и могут рассматриваться как направления дальнейшего развития исследования.

## 5. Заключение и рекомендация к публикации

Статья Рабадановой Дж.А. представляет собой целостное, актуальное и содержательное исследование динамики рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации в условиях трансформации государственной политики поддержки и ужесточения макропруденциального регулирования. Работа опирается на современную статистику, корректно интерпретирует количественные тренды и выявляет важные риски — нарастание проблемной задолженности, снижение качества ипотечных портфелей, последствия недооценки рисков со стороны заёмщиков.

С учётом актуальности тематики, достаточного уровня научной проработки и практической значимости сделанных выводов, статья **может быть рекомендована к публикации** в научном журнале по экономике и финансам, специализирующемся на проблематике банковского дела и финансовых рынков.

Рецензент - Зотикова Ольга Николаевна, доктор экономических наук, профессор,

Российский государственный университет имени А.Н. Косыгина  
г. Москва, Россия

Reviewer - Zotikova Olga Nikolaevna, Doctor of Economics, Professor,

Kosygin Russian State University, Moscow, Russia

O. Zaytsev