

УДК 347.457(470+571)

# АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ю.А. Рахматуллина

канд. экон. наук, доцент кафедры финансов и кредита  
ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» (Уфимский филиал)

*Анализируется рынок ипотечных кредитов в Российской Федерации, в том числе ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках жилья. Показаны преимущества и недостатки ипотечного кредитования для заемщика и кредитора, подробно рассмотрены условия ипотечного кредитования для первичного и вторичного рынков.*

**Ключевые слова:** ипотечный кредит, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья.

Ипотечный кредит, как и любой другой вид кредита, предоставляется на условиях возвратности, срочности, платности, но для отнесения кредита к разряду ипотечных важны дополнительные характеристики: вид обеспечения, целевое назначение, сумма, срок, риск, оформление [1, с. 533].

Главные особенности ипотечного кредитования – обеспеченность кредита залогом недвижимости, его долгосрочность и инвестиционная направленность при наличии остальных характеристик (табл. 1).

Преимущества и недостатки ипотечного кредита для заемщика и кредитора представим в табл. 2 [2, с. 100].

Крупнейшими банками, работающими с ипотечными кредитами, разработано множество ипотечных программ, рассчитанных на разные слои общества и отличающихся разными условиями. Это позволяет потенциальному заемщику выбрать наиболее подходящие банк и программу кредитования.

По данным Росстата, объем выданных ипотечных займов в 2017 г. вырос по сравнению с 2016 г. на 37 % и составил 2 трлн руб.<sup>1</sup> Такие рекордные показатели сопровождалась постепенным снижением процентных ставок и внедрением новых социальных

программ, ориентированных на поддержку социально уязвимых слоев населения [3, с. 123].

Рассмотрим статистику подробнее в разрезе рынков первичного и вторичного жилья.

По мнению банковских аналитиков, кредитование на покупку готового жилья с уже оформленным правом собственности сопряжено с меньшими рисками, чем приобретение строящегося жилья [4, с. 17]. Вторичный рынок характеризует табл. 3, составленная на основе данных официальных сайтов банков на 1 января 2018 г.

Как видим, для покупки жилья на вторичном рынке Сбербанк, ВТБ 24 и Банк Москвы предлагают ставки ниже по сравнению с другими банками (9,1 %), а максимальная ставка у Транскапиталбанка – 12,25 %. По размеру первоначального взноса среднее значение 15 %, минимум у Уралсиба, а самый высокий первоначальный взнос у Транскапиталбанка.

Приобретение недвижимости на стадии строительства связано с меньшими процентами по сравнению с рынком готового жилья. Характеристики кредитов для первичного рынка приведены в табл. 4.

Судя по данным табл. 4, для первичного рынка ставки немного ниже, а у Сбербанка ставка та же. Высокая ставка у Транскапиталбанка – 13,25 %.

Таблица 1

**Признаки и характеристики ипотечного кредита**

Признак	Характеристика
Характер обеспечения	Заем под залог недвижимого имущества
Целевое назначение	Финансирование покупки, строительства, перепланировки жилищных и производственных помещений, освоения земельных участков
Сумма	Кредит составляет крупную сумму, как правило 50–90 % от суммы залога
Срок	От 6 до 30 лет
Оформление займа	В связи с низкой ликвидностью ипотечных кредитов необходимы страхование и гарантирование кредитов или/и залог
Метод выдачи	Преимущественно одnorазовые ссуды, решение о выдаче которых принимается банком по каждому кредиту на основе пакета документов
Погашение	Как правило, на условиях выплаты сумм основных платежей и процентов
Процентная ставка	Как фиксированная, так и плавающая
Погашение процентов	Как правило, по мере использования ссудного капитала

<sup>1</sup> URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138623506156](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138623506156).

Преимущества и недостатки ипотечного кредитования

Кредитор	Заемщик
<i>Преимущества</i>	
<p>Стабильный доход, так как кредитор получает значительную сумму переплаты от заемщика.</p> <p>Сравнительно низкий риск, поскольку банк берет в обеспечение объект кредитования на весь период кредитования.</p> <p>Доход от продажи страховых продуктов и предоставления советующей услуги при выдаче кредита (например, если схема выдачи кредита предполагает аккредитив или индивидуальный банковский сейф)</p>	<p>Не нужно копить нужную сумму для приобретения жилья, достаточно первоначального взноса в соответствии с программами кредитования в банке.</p> <p>Хорошая инвестиция, ибо недвижимость дорожает.</p> <p>Часть процентов, выплачиваемых банку, клиент может компенсировать за счет различных государственных программ (например, налоговый вычет в размере 13 % от стоимости приобретенной недвижимости после оформления права собственности, использование материнского капитала для семей с двумя детьми или многодетных родителей).</p> <p>Снижение размера ежемесячного, ежеквартального, ежегодного платежа при долгосрочности ипотечного кредита</p>
<i>Недостатки</i>	
<p>Неурегулированность вопросов выселения должников и отчуждения залогового имущества.</p> <p>Риск невозвращения в установленный срок основного долга и процентов по займу.</p> <p>Издержки банка на содержание профессионалов-оценщиков</p>	<p>Увеличение стоимости объекта недвижимости за счет уплаты высоких процентов и большого срока выплат, что способствует существенной переплате.</p> <p>Риск потери недвижимости в случае неуплаты или иных причин.</p> <p>Сложность подбора объекта, так как в каждом банке имеются свои требования к объекту кредитования.</p> <p>Обязательное страхование имущества</p>

Таблица 3

Условия ипотечного кредитования для вторичного рынка

Банк	Ставка, %	Первоначальный взнос, %	Трудовой стаж, лет	Возраст заемщика, лет	Примечания
1	2	3	4	5	6
Сбербанк <sup>1*</sup>	9,1	15	6	21–75	Если клиент не имеет зарплатной карточки Сбербанка, +0,5 %. При отказе от страховки +1 %. При отказе от электронной регистрации +0,1 %. При отказе от акции «Витрина» +0,3 %. По акции «Молодая семья» минимальная ставка 8,6 %
Газпромбанк <sup>2*</sup>	10	20	6	21–60	Первоначальный взнос (ПВ) для работников газовой промышленности 10 %, для крупных партнеров 15 %
Россельхозбанк <sup>3*</sup>	10,25	15	6	21–65	ПВ на готовое жилье для молодой семьи 10 %, скидка 0,25 %, если стоимость жилья свыше 3 млн руб.
СМП банк <sup>4*</sup>	9,6	15	6	21–65	Скидка 0,2 %, если ПВ 40 % и выше. Скидка 0,5 %, если клиент относится к льготной категории, скидка за быстрый выход на сделку (ставка 10,9–11,4 %)
ВТБ 24 <sup>5*</sup>	9,5	15	3	21–65	8,9 %, если квартира больше 65 м <sup>2</sup> ; ПВ для «зарплатников» банка 10 %

Окончание табл. 3

1	2	3	4	5	6
Уралсиб <sup>6*</sup>	9,9	10	3	18–65	Скидка 0,5 % при ПВ 20 %
Транскапиталбанк <sup>7*</sup>	12,25	20	3	21–75	Скидка 1,5 % при уплате комиссии единовременно в 4,5 % от суммы кредита
ФК «Открытие» <sup>8*</sup>	10	15	3	18–65	Скидка 0,25 % для корпоративных клиентов, снижение на 0,3 %, если заплатить комиссию 2,5 %; для «зарплатников» первый взнос 10 %
Российский капитал <sup>9*</sup>	11,75	15	3	21–65	Скидка 0,5 % для клиентов через партнеров банка, скидка 0,5 % при ПВ от 50 %

<sup>1\*</sup>URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew>; <sup>2\*</sup>URL: [https://www.gazprombank.ru/personal/take\\_credit/mortgage/](https://www.gazprombank.ru/personal/take_credit/mortgage/); <sup>3\*</sup>URL: [https://rshb.ru/natural/loans/mortgage\\_all/](https://rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/); <sup>4\*</sup>URL: <https://smpbank.ru>; <sup>5\*</sup>URL: [https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/vtorichnoe-zhile/#calc\\_0#](https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/vtorichnoe-zhile/#calc_0#); <sup>6\*</sup>URL: <https://www.uralsib.ru/credits/ipoteka/>; <sup>7\*</sup>URL: <https://www.tkbbank.ru/private/credits/mortgage/>; <sup>8\*</sup>URL: [https://www.open.ru/ipoteka?from=main\\_menu](https://www.open.ru/ipoteka?from=main_menu); <sup>9\*</sup>URL: <https://rosscapb.ru/ipoteka>.

Таблица 4

Условия ипотечного кредитования для первичного рынка\*

Банк	Ставка, %	Первоначальный взнос, %	Трудовой стаж, лет	Возраст заемщика, лет	Примечания
1	2	3	4	5	6
Сбербанк	9,1	15	6	21–75	Скидка 0,4 % по ипотеке свыше 3,8 млн руб.; по субсидированной ипотеке от 6,7 до 7,7 %. Надбавки 0,1 % за отказ от электронной регистрации; + 0,3 %, если клиент не «зарплатник» банка, +1 % при отказе от страховки
ВТБ 24 и Банк Москвы	9,1	15	3	21–65	8,9 %, если квартира больше 65 м <sup>2</sup> , ПВ для «зарплатников» 10 %
Райффайзенбанк	9,99	15	3	21–65	ПВ для «зарплатников» 10 %, скидка 0,49–0,59 % для определенных застройщиков
Газпромбанк	9,5	20	6	21–65	ПВ для газовиков 10 %, для крупных партнеров 15 %
Россельхозбанк	9,45	20	6	21–65	Материнский капитал в качестве ПВ – ставка не меняется; скидка 0,25 %, если стоимость жилья свыше 3 млн руб., дополнительная скидка 0,25 %, если оформляется через партнеров банка
СМП банк	9,6	15	6	21–65	Скидки 0,2 % при ПВ 40 % и более, 0,5 % для льготной категории клиентов; ставка 10,9–11,4 % за быстрый выход на сделку
Промсвязьбанк	10,9	15	4	21–65	Для ключевых партнеров ПВ 10 %
Российский капитал	11,75	15	3	21–65	Скидка 0,5 % для клиентов через партнеров банка, скидка 0,5 % при ПВ от 50 %
Уралсиб	10,4	10	3	18–65	Скидка 0,5 % и выше при ПВ 20 %, скидка 0,41 % при ПВ 30 % и выше
Ак Барс	11	10	3	18–70	Скидка 0,3 %, если ПВ 20–30 %; если свыше 30 % – скидка 0,6 %

1	2	3	4	5	6
Транскапиталбанк	13,25	20	3	21–75	Можно снизить ставку на 1,5 % за 4,5 % комиссии, после ввода дома ставка снижается на 1 %
Центр-Инвест	10	10	6	18–65	С 5-го по 10-й год ставка 12 %; далее индекс ставки MosPrime (6М) по состоянию на 1 октября предыдущего года +3,75 % годовых
ФК «Открытие»	10	15	3	18–65	Скидка 0,25 % для корпоративных клиентов, снижение на 0,3 %, если заплатить комиссию 2,5 %, 10 % ПВ для «зарплатников» банка

\*Составлено автором на основе: URL: [www.rating.rbc.ru](http://www.rating.rbc.ru) (РБК.Рейтинг); [www.lf.rbc.ru](http://www.lf.rbc.ru) (РБК.Личные финансы).

Таблица 5

### Изменение среднестатистических показателей системы ипотечного кредитования\*

Показатель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	Изменение	
				2017/2015	2017/2016
Количество кредитов, ед.	1 012 064	856 427	1 086 939	7 %	27 %
Объем выдачи, млн руб.	1 753 294	1 472 254	2 021 398	15 %	37 %
Средневзвешенная ставка, %	13,17	11,54	9,79	–3,38 п.п.	–1,75 п.п.
Средняя сумма кредита, млн руб.	1,73	1,72	1,86	0,13	0,14
Средневзвешенный срок, мес.	177,9	184,6	187,5	9,6 мес.	2,9 мес.

\* По: <http://www.metrium.ru/news/detail/itogi-2017-goda-na-rynke-ipoteki/>.

Первоначальный взнос составляет минимум 10 %, а у Газпромбанка, Россельхозбанка, Транскапиталбанка даже 20 %.

По данным ЦБ РФ, средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам, выдаваемым российскими банками, составила 9,59 % годовых. Это включая данные первичного и вторичного рынков, ставки по которым за несколько последних лет практически сравнялись. Итоги 2017 г. на рынке ипотеки представлены в табл. 5.

Общий вывод: в 2017 г. количественные изменения перешли в качественные – достигнут исторический рекорд по объему выдачи в размере 2 трлн руб. и уровню ставок 9,8 % годовых. Вместе с тем в растущем значении ипотеки для рынка жилья эксперты усматривают как положительные, так и отрицательные моменты [5].

Увеличение объема выданных банками РФ ипотечных займов сопровождалось, естественно, ростом объема совокупной задолженности – более 5 трлн руб. на конец 2017 г. Данный показатель вырос по сравнению с 2016 г. на 15,5 %. Просроченная задолженность, напротив, сократилась до 1,3 % от общего объема (в 2016 г. 1,6 %). Это свидетельствует о некотором улучшении качества обслуживания жилищных займов<sup>2</sup>.

Таким образом, в 2017 г. в России был выдан 1 млн кредитов для покупки жилья на общую сумму в 2 трлн руб., что составило 2,2 % от годового ВВП страны. Докризисный уровень кредитования россиян

превышен. По сравнению с 2015 г. число выданных ипотечных кредитов увеличилось на 7 %, а их денежный объем – на 15 %. По сравнению с 2016 г. по этим критериям ипотечный рынок вырос соответственно на 27 и 37 %.

В ближайшие годы ипотека останется наиболее перспективным направлением размещения средств банков. В условиях замедления роста кредитного рынка и снижения качества портфелей ипотека видится единственным сегментом кредитования, сохраняющим значительный потенциал для дальнейшего развития при низком уровне просроченной задолженности.

#### Литература

1. Рахматуллина Ю.А., Машкова А.М. Оценка кредитного риска с использованием дискриминантного анализа // Экономика и предпринимательство. 2018. № 1 (90). С. 533–535.
2. Савчук Е.О. Определение сущности ипотечного кредитования // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2010. № 6. С. 100–102.
3. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: учеб. пособие. СПб.: Питер, 2017. 523 с.
4. Терновская Е. Ипотека: проблемы, перспективы // Хозяйство и право. 2007. № 3. С. 17–18.
5. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: URL: <http://aizhk.org/>.

<sup>2</sup> Рейтинговое агентство «Эксперт РА»: сайт. URL: [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).