УДК 338

Обзор рынка ипотечного кредитования в России и Омской области за 2017 год

С. В. Тарута, М. Д. Чернорай

*Омский государственный технический университет, г. Омск, Россия*

*Омский государственный технический университет, г. Омск, Россия*

***Аннотация –* В статье даны определения ипотеки. Описано развитие ипотечного кредитования в России за последние 5 лет. Рассмотрены изменения показателей, характеризующих рынок ипотечного кредитования по состоянию на 2017 год. Описываются такие показатели, как количество предоставленных кредитов, объём предоставленных кредитов, задолженность по предоставленным кредитам, средневзвешенный срок кредитования, средневзвешенная ставка. Описаны причины уменьшения объёмов кредитования и рост задолженности по предоставленным кредитам Сделан обзор направлений ипотечного кредитования по выбранным банкам и сделаны выводы.**

***Ключевые слова –* ипотека, ставка кредита, банки, ипотечные программы**

I. Введение

Вопрос приобретения жилья является достаточно острой и актуальной проблемой для большинства жителей Российской Федерации. В современных условиях для многих представляет трудность накопить нужную сумму, поэтому люди прибегают к такой банковской услуге как ипотечное кредитование. Ипотека позволяет приобрести недвижимость и оплачивать её стоимость в течение нескольких лет.

II. Постановка задачи

Для того, чтобы дать анализ изменениям в ипотечном кредитовании, рассмотрим сущность данного понятия. Согласно статьям 1 и 2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" ипотеку рассматривают как залог недвижимости. Одна сторона по договору об ипотеке является залогодержателем (коммерческий банк), который вправе получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного недвижимого имущества. Другая сторона- залогодатель, которым может быть как сам должник по обязательству, так и лицо, не участвующее в этом обязательстве (то есть третье лицо) [1].

III. Теория

Асаул А. Н., в своих трудах даёт следующее определение ипотеке: ипотека представляет собой залог объектов недвижимости с целью получения денежной ссуды — ипотечного кредита (то есть кредита под закладную) [2].

Назарчук, Н. П. рассматривает данное понятие в нескольких значениях. «Ипотека» (как правоотношение) есть залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита. Под ипотекой как ценной бумагой автор подразумевает «закладную», то есть долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество[3].

IV. Результаты экспериментов

Ипотечное кредитование оказывает значительное влияние на функционирование, повышение стабильности и эффективности банковской системы. Данные о доле ипотечного кредитования в общем кредитовании физических лиц рассмотрены в рис. 1 [4].

Рисунок 1 − Доля ипотечных кредитов в общем объёме кредитовании физических лиц, %

Из данного графика можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование занимает важное место в структуре кредитования физических лиц. На начало 2017 доля ипотечных кредитов в общем объёме предоставленных кредитов физических лиц составила 20,86 %, это на 4,4 % больше, чем на начало 2008 года.

Ипотечное кредитование описывают такие показатели, как количество предоставленных кредитов, объём предоставленных кредитов, задолженность по предоставленным кредитам, средневзвешенный срок кредитования, средневзвешенная ставка. Рассмотрим изменение объёмов ипотечного кредитования за последние 5 лет в табл. 1.

Таблица 1 − Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в РФ за 2013-2017 гг

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Дата | Количество предоставленных кредитов, ед. | Объем предоставленных кредитов, млн.руб. | Задолженность по предоставленным кредитам, млн.руб. | Средневзвешенный срок кредитования, мес. | Средневзвешенная ставка, % |
| 01.01.2013 | 739 393 | |  |  | | --- | --- | |  | 1 054 073 | | 1 992 388 | |  |  | | --- | --- | |  | 176,6 | | |  |  | | --- | --- | |  | 12,32 | |
| 01.01.2014 | 878 495 | |  |  | | --- | --- | |  | 1 385 357 | | |  |  | | --- | --- | |  | 2 647 421 | | 172,9 | 12,51 |
| 01.01.2015 | |  |  | | --- | --- | |  | 1 058 641 | | |  |  | | --- | --- | |  | 1 808 551 | | |  |  | | --- | --- | |  | 3 517 094 | | 178,1 | 12,47 |
| 01.01.2016 | 710 450 | 1 169 240 | |  |  | | --- | --- | |  | 3 912 845 | | 175,2 | 13,36 |
| 01.01.2017 | |  |  | | --- | --- | |  | 863 803 | | 1 481 068 | 4 464 519 | 182,2 | |  |  | | --- | --- | |  | 12,49 | |
| 01.10.2017 | 704 675 | 1 289 474 | 4 882 482 | 185,9 | 11,10 |

Динамика изменения вышеперечисленных показателей представлена на графиках (рис. 2, 3).

Из данного графика можно сделать вывод о том, что наибольшее количество ипотечных кредитов было выдано к 01.01.2015. В течение 12 месяцев их количество заметно уменьшилось (1,5 раза). Такой скачок связан с увеличением процентной ставки по ипотечным кредитам, кризисной ситуацией в экономике страны. Объём предоставленных кредитов за данный период сократился на 35,35 %.

С каждым годом объём задолженности растёт. Почти за весь рассматриваемый период с 2013 года задолженность по предоставленным кредитам выросла практически в 2,5 раза с 2 трл. рублей до 4,8 трл. рублей. Коэффициент проблемности предоставленных кредитов вырос с 1,89 до 3,79.

Рисунок 2 − Динамика изменения, количества предоставленных кредитов, объёма предоставленных кредитов, задолженности по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам

Причины уменьшения объёмов и задолженности по предоставленным кредитам заключаются в следующем:

* Снижение реально располагаемых доходов населения. Чем ниже реальные доходы населения, тем труднее совершать крупные покупки, осуществлять выплаты по ипотеке;
* Рост уровня безработицы. Существует зависимость между уровнем безработицы и развитием ипотечного рынка: чем ниже уровень безработицы, тем больше выдано жилищных кредитов и наоборот;
* Высокий уровень инфляции. Уровень инфляции и ставка рефинансирования являются взаимозависимыми показателями, поскольку они отражают экономическую ситуацию в стране Если растет инфляция, будет отмечаться рост ставки рефинансирования Центрального Банка. Чем выше ставка рефинансирования, тем выше ставки по кредитам во всех коммерческих банках [5].

По данным графика можно сделать вывод о том, что во всём периоде наблюдаются скачки средневзвешенной ставки [6]. Наименьшая процентная ставка за весь рассматриваемый период наблюдается на 1 октября 2017 года, в течение 10 месяцев данный показатель уменьшился до 11,10 %. Изменение процентной ставки коммерческих банков имеет зависимость с изменением ключевой ставки. Причина уменьшения ключевой ставки с 01.01. 2016 года по настоящее время – стабилизация уровня инфляции, снижение инфляционных рисков, восстановление экономики страны. Также на данном графике видна тенденция увеличения срока кредитования с 176,6 месяцев до 185,9 месяцев.

На сегодня средний срок кредитования составляет 185,9 месяцев (16 лет). Максимальная средневзвешенная процентная ставка была в 2016 году и составляла 13,36 %. На сегодня по прогнозам российских банков к концу года данный показатель достигнет уровня ниже 10 % годовых [7].

Рис. 2 −Динамика изменения средневзвешенного срока кредитования и средневзвешенной ставки по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам

V. Обсуждение результатов

Проведём анализ ипотечного портфеля ведущих банков страны. Объектами нашего исследования будут такие банки, как ПАО «Сбербанк России», ПАО «Банк ВТБ 24», АО «Газпромбанк», АО «Банк жилищного финансирования». Выбор данных банков объясняется тем, что ПАО «Сбербанк России», ПАО «Банк ВТБ 24», АО «Газпромбанк» занимают ведущее положение по объёму кредитного портфеля. АО «Банк жилищного кредитования» является кредитной организацией, специализирующейся на ипотечном кредитовании. У каждой кредитной организации есть как минимум по 5 направлений ипотечного кредитования. Рассмотрим их подробнее.

*ПАО «Сбербанк России»* предлагает следующие направления ипотечного кредитования. Кредит на покупку готового жилья предполагает ипотеку от 8,6 % годовых со сроком кредитования от 1 года до 30 лет. Валюта кредита − рубли. Минимальная сумма данного кредита – 300 000 рублей, первоначальный взнос составляет не менее 15 %. В качестве обеспечения по кредиту выступает залог кредитуемого или иного жилого помещения. На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения необходимо предоставить иные формы обеспечения, при этом оформление залога имущества на данный срок не обязательно. В случае оформления в обеспечение по кредиту залога жилого дома, расположенного на земельном участке, требуется одновременное оформление залога данного земельного участка. Обязательно страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты или гибели, повреждения.

Следующее направление, которое предлагает ПАО «Сбербанк России» – кредит на приобретение загородной недвижимости под 9,5 % годовых. Валюта кредита − рубли. Срок кредита – до 30 лет. Сумма кредита не должна превышать 75% от договорной стоимости кредитуемой недвижимости и 75% от оценочной стоимости кредитуемого объекта недвижимости. Первоначальный взнос составляет от 25 %. В качестве обеспечения по кредиту выступает залог кредитуемого или иного жилого помещения. Страхование передаваемого в залог имущества обязательно.

Специально для военнослужащих предлагается ипотека под 9,5 % годовых со сроком кредитования до 20 лет. Валюта кредита − рубли РФ. Сумма кредита должна быть выше 80% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения; 80% оценочной стоимости кредитуемого жилого помещения, указанной в экспертном заключении. В качестве обеспечения по кредиту выступает залог кредитуемого жилого помещения. Страхование передаваемого в залог имущества обязательно.

ПАО «Сбербанк России» предлагает такой продукт, как ипотека с использованием материнского капитала по ставке от 7,4 % годовых. Валюта кредита – рубли. Жилое помещение, приобретаемое с использованием кредитных средств Банка, должно быть оформлено в собственность заемщика, либо общую долевую собственность супругов . Клиенты, которые не получают заработную плату на счет, открытый в Сбербанке, должны предоставить документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость при оформлении заявки на кредит. Страхование передаваемого в залог имущества обязательно.

Последнее рассматриваемое направление ипотечного кредитования Сбербанка – ипотека на приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца по ставке от 7,4 % годовых. Валюта баланса – рубли РФ. Минимальная сумма кредита – 300 000 рублей. Максимальная сумма кредита не должна превышать 85% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения либо 85% оценочной стоимости другого оформляемого в залог объекта недвижимости. Срок кредита – до 30 лет либо до 7 лет в рамках программы субсидирования ставки застройщиками. Первоначальный взнос составляет не менее 15 % и не менее 50 % для клиентов, которые не предоставили подтверждение дохода и занятости в случае, когда приобретаемый объект недвижимости построен с участием кредитных средств Банка. В качестве обеспечения по кредиту выступает залог кредитуемой недвижимости или другого жилого помещения. До оформления ипотеки необходимо оформление залога имущественных прав либо поручительства физических лиц. При оформлении в обеспечение по кредиту залога жилого дома, который расположен на земельном участке, требуется оформление залога по нему. Страхование передаваемого в залог имущества обязательно [8].

*АО «Газпромбанк»* предлагает следующие направления ипотечного кредитования. Ипотека на приобретение квартиры в строящемся жилом доме по ставке 9,5 % годовых на срок от 1 года до 30 лет. Первоначальный взнос – от 10 % , валюта кредита − рубли. Максимальная сумма кредита − 60 млн. руб. – при приобретении квартир, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге ; 45 млн. руб. – квартир, расположенных в других субъектах Российской Федерации; 10 млн. руб. − максимальная сумма для объектов, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области (при оформлении жилищного кредита по 2 документам); 7 млн. руб. − для объектов, расположенных в остальных субъектах РФ (при оформлении жилищного кредита по 2 документам). Страхование передаваемого в залог имущества обязательно. Добровольным является личное страхование.

Следующее направление – ипотека на приобретение жилья на вторичном рынке по единой ставке 9,5 %. Срок кредита от 1 года до 30 лет.

Максимальная сумма кредита составляет 60 млн. руб. – при приобретении квартир, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге ; 45 млн. руб. – квартир, расположенных в других субъектах Российской Федерации; 10 млн. руб. − максимальная сумма для объектов, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области (при оформлении кредита по 2 документам); 7 млн. руб. − для объектов, расположенных в остальных субъектах РФ (при оформлении кредита по 2 документам); 3 млн. рублей − при приобретении гаража, который расположен в г. Москве или в Московской области, г. Санкт-Петербурге или Ленинградской области; 1 млн. рублей − при приобретении гаража, расположенного в других субъёктах Российской Федерации. Первоначальный взнос – от 10 % (при приобретении квартиры), валюта кредита − рубли. Обязательным является страхование объекта недвижимости, а также страхование титула в случаях, предусмотренных внутренними требованиями кредитной организации.

Далее АО «Газпромбанк» предлагает такое направление, как рефинансирование. Предоставляются кредитные средства для полного погашения задолженности по ипотечному кредиту по договору, заключенному с иным Кредитором. Процентная ставка – от 9,5 % годовых. Срок кредита – до 30 лет. Валюта кредита – рубли. Страхование передаваемого в залог имущества обязательно.

Следующее направление ипотечного кредитования – программа «военная ипотека», которая обеспечивает военнослужащих квартирами с правом собственности или квартирами в строящемся жилом доме по договору участия в долевом строительстве. Процентная ставка по ипотеке – 9,5 % . Срок кредитования – от 1 года до 25 лет. Максимальная сумма кредита – 2,23 млн. рублей. Минимальный первоначальный взнос составляет 20 %. В случае приобретения квартиры, на которую зарегистрировано право собственности, страхование объекта недвижимости обязательно, а также обязательно страхование титула в случаях, которые предусмотрены внутренними требованиями кредитной организации. При приобретении квартиры в строящихся домах требуется страхование объекта недвижимости после государственной регистрации права собственности на приобретенную квартиру. После оформления квартиры в собственность заемщика обязательно страхование имущества и гражданской ответственности.

Последнее рассматриваемое направление данного банка − это приобретение квартир с оформленным правом собственности у КП «УГС» (Казённое предприятие «Управление гражданского строительства») по единой ставке 9,5 % годовых. Минимальная сумма кредита составляет 0,5 млн. рублей. Минимальный первоначальный взнос в отличие от других вышеперечисленных программ составляет не менее 10 %. Максимальная сумма кредита − 60 млн. руб. − при приобретении квартир, которые расположены в Москве; 45 млн. руб. − при приобретении квартир, расположенных в Московской области. При предоставлении сертификата материнского капитала, первоначальный взнос при приобретении квартиры может быть уменьшен на сумму либо часть суммы, которая указана в сертификате материнского капитала, при этом не менее чем до 5%. Обязательно страхование объекта недвижимости, страхование титула в случаях, предусмотренных внутренними требованиями Банка [9].

Рассмотрим направления ипотечного кредитования Банка *ПАО «Банк ВТБ 24».* Первый продукт –ипотека с пониженной ставкой на 0,5 % при покупке квартиры от 65 кв. метров. Ставка по кредиту составляет 9,5 %. Первоначальный взнос – не менее 20 % от суммы приобретаемой недвижимости. Сумма кредита от 600 тыс. до 60 млн. рублей. Срок кредита – до 30 лет. Данная ставка по ипотечному кредиту указана при условии страхования следующих рисков: утраты жизни и трудоспособности заемщика, утраты или повреждения приобретаемой квартиры, прекращения или ограничения права собственности (в течение первых трех лет после приобретения квартиры в кредит) на квартиру.

Следующее направление – кредит на покупку квартир в строящихся домах и на вторичном рынке. Процентная ставка по этому кредиту немного выше, чем по предыдущему – 9,7 % годовых. Сумма кредита такая же, как и у предыдущего кредита - от 600 тыс. до 60 млн. рублей. Срок кредита – до 30 лет. Ставка по ипотечному кредитования указана при условии полного комплексного страхования следующих рисков: риска утраты жизни и трудоспособности, риска утраты и повреждения приобретаемой квартиры, риска прекращения или ограничения права собственности на квартиру.

Далее рассмотрим следующий продукт- ипотечное кредитование при предъявлении всего 2 документов по ставке 10,7% годовых. Для получения кредита необходимо представить Паспорт гражданина Российской Федерации, Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования ​(СНИЛС), а для мужчин, не достигших 27 лет – военный билет. Максимальная сумма кредита меньше, чем в предыдущих – до 30 млн. рублей в Москве, московской области и Санкт-Петербурге, в остальных регионах 15 млн. рублей. Срок кредита до 20 лет. Объём первоначального взноса составляет 30 %. Обязательно комплексное страхование по рискам, упомянутым раннее.

Другое направление ипотечного кредитования – кредит на жильё, находящееся в залоге у банка и выставленное собственником на продажу. Сумма кредита - от 600 тыс. до 60 млн. рублей. Кредит предоставляется по ставке от 10 % годовых на срок до 30 лет. Первоначальный взнос составляет не менее 20 % от стоимости приобретаемой недвижимости. Обязательно комплексное страхование по рискам, указанным раннее.

Последнее рассматриваемое направление ипотечного кредитования в данном банке представляет собой ипотеку для военных — участников накопительно-ипотечной системы. Ставка по кредиту – от 9,7 % до 10 % годовых (ставка увеличивается до 10 % при выходе из НИС). Срок кредитования – до 20 лет, но не позднее достижения заемщиком возраста 45 лет на дату погашения кредита. Минимальный первоначальный взнос – 15 % от общей суммы недвижимости. Страхование риска утраты или повреждения приобретаемой квартиры обязательно [10].

Рассмотрим последние направления ипотечного кредитования такой кредитной организации, как *АО «Банк жилищного финансирования»*. Данная кредитная организация специализируется на ипотечном кредитовании. Если в предыдущих банках предлагалось множество направлений, то АО «Банк жилищного финансирования» предоставляет только одну – кредит на покупку готового жилья. Процентная ставка по кредиту – от 9,5 % годовых, Срок кредита – от 1 года до 20 лет. Кредит предоставляется в размере от 450 000 рублей до 10 000 000 рублей [11].

VI. Выводы и заключение

Наименьшая процентная ставка из рассмотренных банков наблюдается по кредитам ПАО «Сбербанк России» (ипотека с использованием материнского капитала и ипотека на приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца). Максимальный срок кредитования в среднем составляет 30 лет. Наименьшее количество требований, предъявляемых к заёмщику у одного направления ипотечного кредитования ПАО «Банк ВТБ 24», но процентная ставка по данному кредиту существенно выше, чем у остальных – 10,7 % годовых, объём первоначального взноса составляет 12 % и максимальная сумма кредитования меньше, чем в других направлениях. Необходимо отметить, что в ПАО «Сбербанк России», АО «Газпромбанк», ПАО «Банк ВТБ 24» существует специальная программа ипотечного кредитования для военных.

Развитие сектора ипотечного кредитования положительно влияет на состояние банковской системы и экономики страны в целом. Ипотечное кредитование в настоящее время динамично развивается. Увеличение объёма предоставленных кредитов, увеличения срока кредитования, уменьшение средневзвешенной ставки − всё это говорит о развитии рынка ипотеки в России.

Список литературы

1. Федеральный закон «Об ипотеке» [Электронный ресурс] : принят от 16. 07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 01.07.2017) /Справочно-правовая система "КонсультантПлюс"// Режим доступа: http://www.consultant.ru (дата обращения: 01.11.2017).
2. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] /А. Н. Асаул, В. К. Севек, М. К. Соян// – Кызыл: Изд-во ТувГУ, 2012. – 410 с.
3. Назарчук, Н. П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации [Текст] : монография / Н. П. Назарчук. – Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. – 152 с.
4. Средняя ставка по ипотеке в РФ к концу 2017 г упадет ниже 10% − банки [Электронный ресурс] /Информационное агентство − РИА Недвижимость// Режим доступа: https://realty.ria.ru/mortgage\_news/20170828/408877506.html (дата обращения: 01.11.2017).
5. Зотова, Е. О. Ипотечное кредитование: динамика ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] /Е. О. Зотова − Тамбов − Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина, 2017 − Режим доступа: https://elibrary.ru/item.asp?id=29137391& (дата обращения: 01.11.2017).
6. Тарута, С. В. Обзор ипотечного кредитования в Омске и Омской области за 2016 год / С. В. Тарута, А. В. Кузнецова // Экономика сферы сервиса: проблемы и перспективы : материалы III Межвузовской научно-практической конференции (г. Омск, декабрь 2016 г.) под общ.ред. А.С. Полынского. – Омск : Изд-во ОмГТУ, 2017. – С. 53-55.
7. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.cbr.ru/ (дата обращения: 01.11.2017).
8. Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.sberbank.ru/ru/person (дата обращения: 01.11.2017)
9. Официальный сайт АО «Газпромбанк» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.gazprombank.ru/ (дата обращения: 01.11.2017)
10. Официальный сайт ПАО «Банк ВТБ 24» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.vtb24.ru/ (дата обращения: 01.11.2017)
11. Официальный сайт АО «Банк жилищного финансирования» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://bgfbank.ru/ru/index.wbp (дата обращения: 121.11.2017).