

А.В. Зверев, М.Ю. Мишина, О.Н. Кузнецова,
Т.Г. Ребрина, В.В. Корчебный

2023

Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России

Коллективная
монография



УДК 336.7
ББК 65.26
З 433

Рецензенты: Рябых Елена Сергеевна – директор дополнительного офиса «Брянское региональное управление» Акционерного общества «Московский Индустриальный Банк».

Жиленкова Елена Петровна, – к.э.н., доцент, заместитель директора инженерно-экономического института по учебной работе Брянского государственного инженерно-технологического университета.

Зверев, Алексей Витальевич
Мишина, Мария Юрьевна
Кузнецова, Ольга Николаевна
Ребрина, Татьяна Геннадьевна
Корчечный, Владимир Владимирович

З 433 Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России. Монография – М.: Мир науки, 2023. – Сетевое издание. Режим доступа: <https://izd-mn.com/PDF/19MNNPM23.pdf> – Загл. с экрана.

ISBN 978-5-907731-00-4

DOI: 10.15862/19MNNPM23

В монографии рассматриваются исторические, теоретические и практические аспекты ипотечного кредитования, его экономическое содержание и значение для социально-экономического развития, основные подходы к нормативно-правовому регулированию ипотечного кредитного рынка. Большое внимание уделяется оценке состояния жилищного строительства в России, сравнительной характеристике современных ипотечных программ, реализуемых на жилищном рынке, их востребованности и эффективности, а также анализу тенденций и перспектив развития ипотечного кредитования в стране. Важнейшей составляющей в работе являются рекомендации по дальнейшему совершенствованию российской системы ипотечного кредитования путём внедрения в механизм его реализации современных цифровых технологий.

Монография представляет научный и практический интерес для студентов и аспирантов, обучающихся по экономическим направлениям, преподавателей экономических дисциплин, работников финансово-кредитной сферы, широкому кругу читателей, интересующихся вопросами ипотечного кредитования.

ISBN 978-5-907731-00-4

© Зверев Алексей Витальевич
© Мишина Мария Юрьевна
© Кузнецова Ольга Николаевна
© Ребрина Татьяна Геннадьевна
© Корчечный Владимир Владимирович
© ООО Издательство «Мир науки», 2023

Авторский коллектив:

1. Зверев Алексей Витальевич, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и статистики (ФГБОУ ВО "Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского"). **E-mail: zverev28@yandex.ru**
2. Мишина Мария Юрьевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и статистики (ФГБОУ ВО "Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского") **E-mail: mar-mish@ya.ru**
3. Кузнецова Ольга Николаевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры бухгалтерского учета и налогообложения (ФГБОУ ВО "Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского") **E-mail: olga-kuz-1979@mail.ru**
4. Ребрина Татьяна Геннадьевна, кандидат педагогических наук, доцент, доцент кафедры таможенного дела и маркетинга (ФГБОУ ВО "Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского") **E-mail: t.nasonova@bk.ru**
5. Корчебный Владимир Владимирович, магистр экономики (ФГБОУ ВО "Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского") **E-mail: mailingo@mail.ru**

Оглавление

Введение	5
Глава 1. Теоретические основы ипотечного кредитования	7
1.1. История развития и нормативно – правовое регулирование ипотечного кредитования в России.....	7
1.2. Ипотечный кредит: экономическое содержание, понятие, особенности, основные участники, их задачи и функции	11
1.3. Виды ипотечных кредитов, их характеристика.....	25
Глава 2. Оценка современного состояния и развития ипотечного кредитования в России	29
2.1. Оценка жилищного строительства и рынка жилья.....	29
2.2. Современное состояние ипотечного кредитования	41
2.3. Сравнительная характеристика ипотечных программ кредитных организаций.....	59
Глава 3. Перспективы развития системы ипотечного кредитования в России.....	78
3.1. Формирование платежеспособного сегмента клиентов в ипотечном кредитовании с применением машинного обучения и искусственного интеллекта	78
3.2. Оптимизация рисков ипотечного кредитования с использованием распределенного реестра «Блокчейн»	82
3.3. Оценка тенденций развития ипотечного кредитования	84
Заключение	95
Список использованных источников	98

Введение

Ипотечное кредитование имеет важное значение для социально-экономического развития страны. Оно оказывает разное влияние на процессы связанные, как с уровнем жизни населения, так и с развитием различных секторов экономики, начиная со строительной отрасли и заканчивая финансовым рынком, а также способствует обеспечению социальной, экономической и политической стабильности в стране. С помощью ипотечного кредитования решаются проблемы роста платёжеспособного спроса населения на приобретение жилья, активизации рынка жилищного строительства, привлечения в жилищную сферу средств населения и других внебюджетных финансовых ресурсов, развития смежных со строительным комплексом отраслей. При помощи ипотечного кредитования создаются возможности для развития национального финансового рынка и активизации банковской системы.

На сегодняшний день ипотечное кредитование помогает регулировать спрос жилья на рынке недвижимости и является одним из самых эффективных инструментов обеспечения населения доступным собственным жильем, что позволяет обеспечить социальную стабильность в трудный для страны период. Покупка жилья в ипотеку остается самым очевидным и востребованным методом приобретения недвижимости в собственность у населения России. Причиной тому послужили низкие реальные доходы населения, меры государственной поддержки, оказываемые в формах различных государственных жилищных программ.

Ипотечные кредиты представляют собой надёжный и перспективный инструмент банковского кредитования, поскольку приобретаемое в кредит имущество является объектом залога и служит формой обеспечения исполнения обязательств заемщика перед кредитором, который в случае их невыполнения может взыскать с должника сумму долга за счет реализации заложенного недвижимого имущества, тем самым минимизируя свои финансовые риски. Надёжность ипотечного кредитования предоставляет возможности для использования новых финансовых инструментов при финансировании банковского сектора. Поэтому всестороннее его развитие и повышение эффективности его функционирования будет способствовать стабильности и устойчивости банковской системы в условиях экономической нестабильности и глобальных вызовов, стоящих перед российской экономикой.

Основным препятствием последовательного развития рынка ипотечного жилищного кредитования выступает проблема несбалансированности рынка, обусловленная складывающейся макроэкономической конъюнктурой, а также динамикой уровня реальных доходов граждан и недостаточно гибким использованием новых цифровых финансовых технологий при реализации ипотечных программ.

Для формирования сбалансированной и надёжной системы ипотечного кредитования на институциональном уровне необходимо опираясь на лучшие отечественные и зарубежные практики развивать собственные институты жилищного кредитования, разрабатывать и использовать новые инновационные финансовые технологии, обеспечивающие более эффективное взаимодействие между всеми участниками процесса кредитования.

Максимальная мобилизация внутренних инвестиционных ресурсов страны в виде финансовых средств населения, размер которых сопоставим с государственным бюджетом страны, на основе предоставления им доступа к высокодоходным финансовым инструментам, будет способствовать восстановлению доверия населения к финансовым институтам и в долгосрочном периоде позволит получить, как показывает зарубежная практика,

многократный мультипликативный эффект. Разработка и внедрение новых цифровых ипотечных продуктов и услуг, а также их персонализация расширит возможности приобретения жилья различными категориями граждан на первичном и вторичном рынках.

Необходимость развития ипотечного кредитования в России способствовала появлению множества научных публикаций по данной проблеме отечественных учёных: И.В. Довдиенко, Г.А. Цылиной, Н.И. Валенцевой, С.В. Барулина, А.Н. Ужегова, Е.В. Кудрявцевой, М.П. Логинова, В.К. Селюкова, А.В. Толкушкина, А.В. Власова, С.А. Литвиновой и других.

Основной целью монографии является оценка современного состояния системы ипотечного кредитования в России, определении перспектив и направлений развития.

В данной работе рассматриваются понятие «ипотечный кредит», его экономическая сущность, отличительные особенности и виды, основные задачи и функции ипотечного кредитования, нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитного рынка. Осуществляется анализ тенденций и перспектив развития ипотечного кредитования в России, оценка состояния жилищного строительства в стране, а также даётся сравнительная характеристике современных ипотечных программ. В последней главе разрабатываются рекомендации по дальнейшему совершенствованию российской системы ипотечного кредитования путём внедрения в механизм его реализации современных цифровых технологий, позволяющих оптимизировать риски и сформировать платёжеспособный спрос на рынке потребительского кредитования.

Теоретической базой настоящего исследования послужили труды отечественных учёных: Варламова Т.П., Моисеева В.А., Бурдяк А.Я., Бурова О.А., Судакова А.А., Симакова Е.К., Глухова А.С., Симакова Е.К. и других.

Глава 1. Теоретические основы ипотечного кредитования

1.1. История развития и нормативно – правовое регулирование ипотечного кредитования в России

Ипотечное кредитование, безусловно, является неотъемлемой частью финансового механизма, регулирующего спрос жилья на рынке недвижимости, и насчитывает уже довольно долгую историю существования в России.

Первое упоминание об ипотеках было еще в 4 веке до нашей эры в Древней Греции и означало это слово столб или камень, который устанавливали на участке с информацией о том, что эта земля была взята собственником в долг и ее стоимость должна быть погашена в оговоренный срок [24].

Что же касается нашей страны, то первое официальное упоминание об ипотеках появилось в 16 веке при правлении царя Ивана Грозного.

В древней Руси существовали две основные формы залога:

1. Самозалог – в этом случае залогом служил сам заемщик;
2. Залог недвижимости без перехода права собственности заемщику. При этом право пользования полноценно переходило к кредитору, а заемщик лишь поддерживал либо улучшал состояние недвижимости. Кредитор мог беспрепятственно останавливаться и проживать в усадьбе, контролировать сохранность участка. Такая форма пользовалась особой популярностью в Псковской и Новгородской областях.

Иваном Грозным в 1558 году был выпущен Указ, который позволял заемщику после выплаты одной пятой стоимости залога получить право пользования участком. Так же в нем говорилось о том, что при продаже объекта залога (участка) до полного погашения его стоимости, оставшийся долг переходит на лицо, купившее участок.

Регулирование просрочек выплат займа кредитору появилось только в 18 веке в Указе 1737 года, в котором кредитору разрешалось обратиться в суд на заемщика и продать на аукционе объект залога [24].

Но такие изменения повлекли сильное недовольство среди граждан и вскоре в 1734 году данный указ был отменен.

Наиболее весомым шагом в развитии ипотечного кредитования в Российской Империи стало появление Государственного банка дворянства в 1754 году, который выдавал дворянам кредиты для покупки движимого и недвижимого имущества. В его уставе было прописано положение, что при просрочке выплат, объект залога подлежит обязательной продаже, и также для взятия ссуды банке необходимо было наличие поручителя, который подтверждал наличие у заемщика залогового имущества.

Также в Российской империи примерно в то же время существовали Сохранные казны, на долю займов которых около 90% приходились займы на покупку недвижимости. Но они выдавали небольшие суммы сроком на 5 лет в 1775 году, а уже к 1830 году срок выдачи увеличился до 37 лет. Залогом могли выступать крепостные, имения, а так же фабрики и заводы. При этом заемщик около 1-2% от суммы кредита должен был пожертвовать банку на благие цели, которые не уточнялись.

Около 7 млн. крепостных было заложены помещиками в банках в качестве залога, которых они не сильно ценили, поэтому и не торопились выплачивать долги. В результате

банки часто становились банкротами, пока эту проблему не решил Александр 2, который в своем Указе в 1859 году запретил банкам выдавать ссуды под залог крепостных. В это время начали появляться акционерные ипотечные банки, выпускавшие закладные листы, обеспеченные ипотечными кредитами.

Одним из первых акционерных ипотечных банков является «Московский земельный банк», основанный в 1871 году. Предприниматели поняли, что предоставление ипотечных кредитов является прибыльным делом.

Уже в начале 20 века существовало около 11 таких банков, однако их развитие прекратила Октябрьская революция 1917 года. Декретом от 1919 года «О ликвидации городских и губернских кредитных обществ» были национализированы все банки и кредитные учреждения, упразднен институт частной собственности, что прекратило существование ипотеки как института [32].

Ипотечное кредитование в России получило свое дальнейшее развитие в 1995 году, когда была сформирована рабочая группа, запустившая в 1996 году федеральную программу под названием «Свой дом» [13].

Данная программа была нацелена на создание двухуровневой системы ипотечного кредитования. Помимо программы, в 1997 году было создано «Агентство ипотечного жилищного кредитования», основной целью которого было формирование единого ипотечного рынка в России путем разработки единых стандартов банковского кредитования и системы рефинансирования таких кредитов.

Этот институт сохранился и до настоящего времени, только под наименованием Акционерное общество «ДОМ.РФ».

В итоге в нашей стране, благодаря федеральной программе, появилась двухуровневая система ипотечного кредитования, которая включала в себя:

- коммерческие банки, которые занимались предоставлением и обслуживанием ипотечных кредитов;
- агентства, которые занимались страхованием и рефинансированием ипотечных кредитов [13].

На сегодняшний день нормативно-правового регулирование ипотечного кредитования в нашей стране осуществляется через ряд законодательных актов.

Ипотечная система Российской Федерации регламентирована следующими нормативно-правовыми актами и документами, имеющими законную силу.

Главным нормативно-правовым актом нашей страны является Конституция Российской Федерации. Согласно положениям Конституции в отношении объектов недвижимого имущества со стороны государства гарантируется защита прав различных форм собственности и свобода экономической деятельности в отношении них.

В положениях Конституции прописывается особый статус земли как одного из видов природных ресурсов, а также утверждается наличие прав на землю со стороны отдельных граждан или их объединений. Со стороны государства также соблюдается защита прав и свобод человека и гражданина РФ, государством гарантируется неотъемлемое право на жилище.

Следующим по значимости для области ипотечных отношений является Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). Касаясь объектов недвижимого имущества ГК РФ регулирует основания перехода прав на недвижимость, нормы их осуществления и всяческую защиту гражданских прав. Кроме того, в его отдельных положениях прописаны

основания для признания правоспособности и дееспособности граждан в ходе реализации сделок с имуществом.

Статьями Гражданского кодекса Российской Федерации регулируются отношения по поводу владения, пользования и распоряжения различными объектами недвижимости. Статьи 130-132 Гражданского кодекса РФ утверждают понятие недвижимости, ее виды, а также утверждают необходимость произведения регистрации любых совершаемых сделок с недвижимостью. Статьи 559-566 ГК РФ закрепляют основные правила и требования по поводу продажи предприятия.

В Гражданском Кодексе РФ отдельно определены и нормы действий при возникновении правоотношений в сфере ипотечного кредитования. Выдача ипотечного кредита регламентируется согласно нормам параграфа 2, главы 42, где дается понятие и характеризуются особенности кредитного договора, порядок исполнения обязательств по нему.

Следующим в иерархии нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность ипотечной системы России значится Земельный кодекс Российской Федерации. В Земельном кодексе РФ регламентируется процедура и процесс передачи земельных участков в собственность и в аренду как юридическим, так и физическим лицам.

Земельным Кодексом регулируется процесс предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в целях личного пользования и проживания, ведения крестьянского или фермерского хозяйства, садоводства или огородничества, а также дачное строительство.

Немаловажную роль в регулировании отношений, возникающих в сфере ипотечного кредитования, играет Жилищный кодекс Российской Федерации. Он регулирует жилищные отношения, связанные с возникновением и любыми изменениями состояния прав на недвижимость, которая относится к государственному, частному или муниципальному жилищному фонду. Статьями Жилищного кодекса регулируется процесс учета, содержания и ремонта жилищного фонда, любые изменения планировки недвижимости, управления домами, предоставление коммунальных и прочих услуг.

Рассмотрим наиболее подробно основной документ, регулирующий ипотечное кредитование на федеральном уровне - Федеральный закон от 16 июля 1998 г. - №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В данном документе содержатся следующие основные положения [3]:

1. Перечень оснований возникновения ипотеки, к которым относятся кредитный договор либо соглашение об ипотечном кредитовании;

2. Требования, которые обеспечивает ипотека: уплату заемщиком полную или частичную основную сумму долга, а также проценты по нему. Все требования прописываются в документе-основании возникновения ипотеки. К ним так же могут относиться: возмещение убытков, уплата неустойки в виде штрафа или пени; возмещение судебных издержек, в случае их возникновения и компенсация расходов в случае продажи заложенного имущества.

3. В качестве залога (предмета) ипотеки могут выступать:

- земельные участки;
- недвижимое имущество предпринимательской деятельности;
- строения потребительского назначения, такие как бани, сараи и т.д.;
- суда, в том числе морские и воздушные;
- жилые дома, квартиры либо их изолированные комнаты.

Данный предмет является предметом залога при ипотечном кредитовании (рисунок 1.1).

Все вышеперечисленные объекты должны быть в собственности у залогодателя либо принадлежать ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления [3].

Так же в документе в отдельных главах рассматривается договор (порядок его заключения, особенности, содержание и его регистрация) и особенности залога основных предметов ипотечного кредитования, таких как земельные участки и недвижимое имущество, задействованное в предпринимательской деятельности.

Применение правил об ипотеке жилых домов, квартир и о залоге прав требования участника долевого строительства

- Правила настоящей главы применяются к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юр лицам, а также к залогам прав требования участника долевого строительства.
- Ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается.
- Гостиницы, дома отдыха, садовые дома и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых домов и квартир, а также для залога прав требования участника долевого строительства, на них не распространяются.
- В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются правила настоящего Федерального закона об ипотеке жилого дома и квартиры.
- Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ для совершения сделок с имуществом подопечных.

Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме

- При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с п.1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Ипотека строящихся жилых домов

- При предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

Рисунок 1.1 – Особенности правил ипотеки жилых домов и квартир

Еще одним важным профильным нормативно-правовым актом является Федеральный закон №152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», в котором определены основные понятия, сфера регулирования ипотечных отношений, правила эмиссии и обращения ипотечных ценных бумаг, а также порядок раскрытия любого рода информации об ипотечных ценных бумагах. В статье 12 ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» говорится о том, что эмиссия и выпуск ипотечных ценных бумаг должны осуществляться в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг», кроме того, в ходе принятия решения о выпуске ценных бумаг, обеспеченных ипотекой, должны быть установлены срок погашения, их стоимость, порядок выплаты дохода инвестору.

На сегодняшний день действующее законодательство РФ не имеет ограничений относительно залогового правоотношения по субъектному составу. Согласно законодательству и залогодателем, и залогодержателем, может стать физическое либо юридическое лицо, а также либо государство.

1.2. Ипотечный кредит: экономическое содержание, понятие, особенности, основные участники, их задачи и функции

Приобретение жилья в ипотеку остается самым очевидным и востребованным методом приобретения недвижимости в собственность у населения нашей страны на протяжении последних лет. Причиной тому послужили низкие реальные доходы населения, меры государственной поддержки, оказываемые в формах различных государственных жилищных программ, а также плавное снижение ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, позволившее банкам снизить ставки и по ипотечным кредитам в том числе.

Ипотека является одним из видов кредитования. Единственное, что его отличает от обычного кредита, ипотеку выдают при залоге недвижимости, чаще всего той, которую планируют купить. Обычно в качестве залога выступает дом, любой земельный участок, квартира, дача и многие другие варианты приобретаемой недвижимости [8].

Следовательно, под ипотечным кредитованием принято понимать вид долгосрочного кредита, предоставляемого физическим и юридическим лицам под залог недвижимости.

В качестве залога могут выступать такие виды недвижимости как: земля, жилые здания, помещения и сооружения.

Подробная оценка научных источников показывает, что среди отечественных ученых не существует общего мнения при определении основных категорий, относящихся к процессу ипотечного кредитования.

Рассмотрим, современные подходы к определению понятий «ипотека» и «ипотечный кредит» (таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Основные подходы, используемые при определении понятий «ипотека» и «ипотечный кредит» в экономической литературе.

Подход	Формулировка	Автор
Отождествление понятий	Ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости	И.Т.Балабанов
Определение одной категории через другую	Ипотека – сдача в залог земли и другого недвижимого имущества с целью получения денежной ссуды – ипотечного кредита (кредита под закладную)	И.В. Довдиенко, В.З.Черняк
Обособленные экономические категории	Ипотека – вещный способ обеспечения обязательств. Ипотечный кредит – экономические отношения между кредитором и заемщиком по поводу возвратного движения стоимости в денежной или товарной форме.	И.А. Разумова, И.А. Лепехин и др.

Первый подход характерен в основном для публицистических работ, в которых происходит отождествление категорий «ипотека» и «ипотечный кредит». Однако, и в научных публикациях имеются сторонники такого вольного обращения с указанными понятиями.

Существует подход, при котором одна экономическая категория определяется через другую [10].

Проведенный анализ российской экономической литературы, посвященной вопросам ипотечного кредитования, позволил предложить следующую схему взаимосвязи рассмотренных подходов к определению данной категории (рис. 1.2).

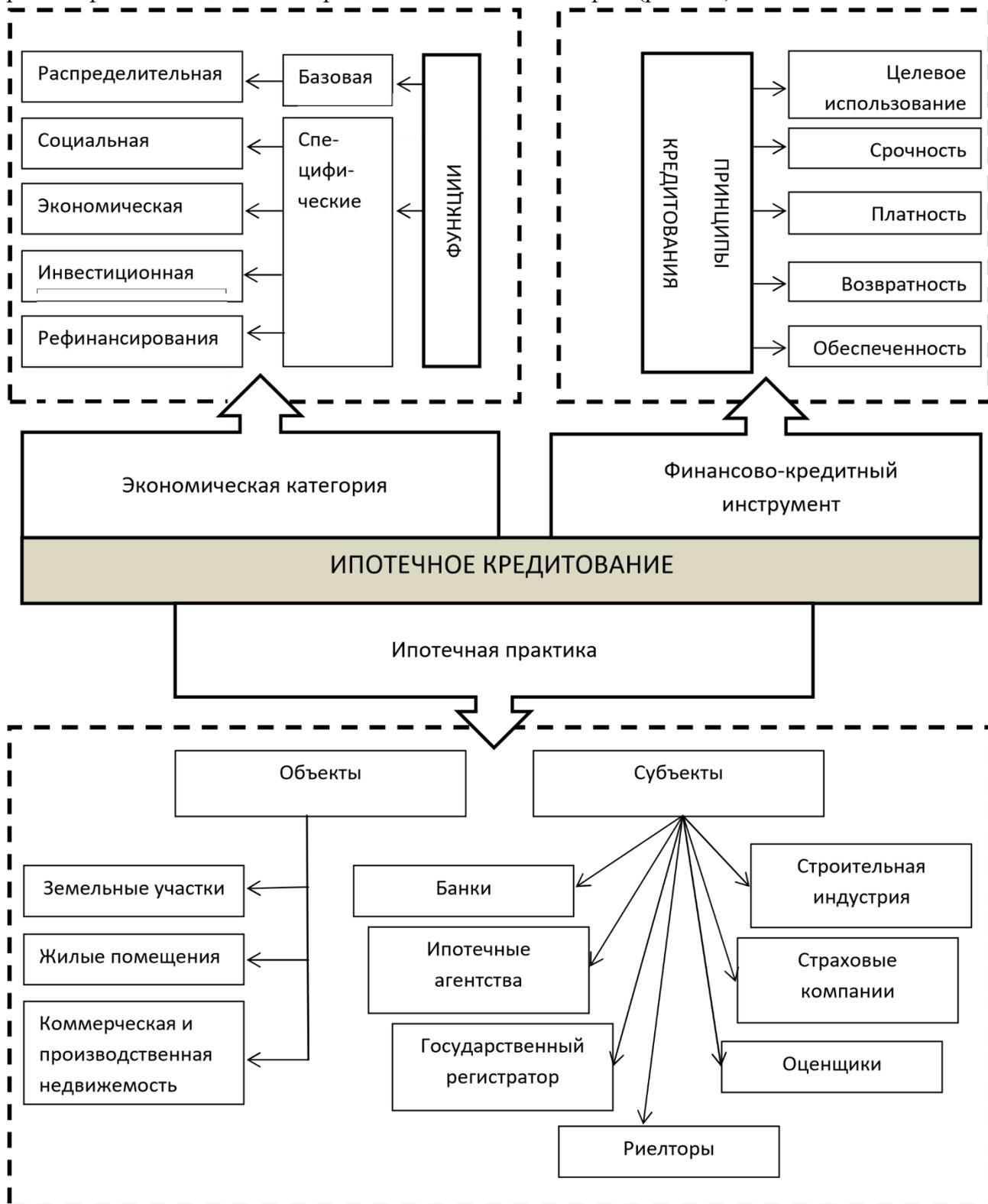


Рисунок 1.2 – Взаимосвязь подходов к определению категории «ипотечное кредитование» [12]

Предлагаемая схема систематизирует подходы, имеющиеся в отечественной экономической литературе, к ипотечному кредитованию, позволяет отделить понятия

«ипотечного кредитования» от «ипотечного рынка» и сформировать четкие направления изучения развития ипотечного кредитования в зависимости от поставленных целей исследования.

Необходимо отметить, что ипотечное кредитование помогает решить одну из самых острых социально-экономических проблем – проблему обеспечения населения нашей страны доступным жильем. Наличие жилья позволяет удовлетворить человеку одну из его основных биологических потребностей, которая находится на одном уровне с необходимостью в питании и одежде.

Существует множество определений понятия «ипотечное кредитование», которые представлены на рисунке 1.3.

Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации"

Кредит или заем, предоставленные на срок 3 года и более соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (не кредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

Закон РФ от 29.05.1992 . № 2872-1 «О залоге»

Способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества (предприятия, здания, сооружения, квартиры, транспортные средства, космические объекты и другое определенное законодательством недвижимое имущество) преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом, причем заложенное имущество остается у залогодателя

Зеленев А. Ю.

Совокупность экономико-правовых отношений, сопровождающих приобретение, строительство и реконструкцию объектов недвижимого имущества посредством долгосрочных займов под залог недвижимости

Соколовская Е. Н.

В экономическом отношении — рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости в случаях, когда другие формы отчуждения (купля-продажа, обмен) юридически или коммерчески не целесообразны, и позволяющий привлечь дополнительные финансовые средства для реализации различных проектов.

В правовом отношении — это залог недвижимого имущества в целях получения ипотечного кредита, когда имущество остается в руках должника

Южелевский В. К.

В узком понимании — это разновидность потребительского кредита, выданного для конкретного целевого использования (на строительство, покупку или ремонт, модернизацию жилья) и обеспеченного залогом недвижимого имущества.

В широком смысле — это сложная, многогранная экономическая система, которая включает в себя кредиторов, заемщиков, инвесторов, финансовых посредников, риэлторов, застройщиков, подрядчиков, страховые компании, ипотечные банки, строй сберкассы и, наконец, государственные специализированные органы

Крупин В. О.

Ссуда в денежной форме, предоставляемая на условиях срочности, возвратности и платности в целях приобретения жилой недвижимости для удовлетворения жилищных потребностей граждан под обеспечение недвижимым имуществом

Рисунок 1.3. - Определения понятия «ипотечное кредитование»

На основании анализа, можно сформулировать обобщенное определение, что ипотечное кредитование – это один из видов кредита, заключаемый на долгий срок и предоставляемый для улучшения своих жилищных условий (покупка, ремонт, модернизация жилья), при котором в качестве залога выступает недвижимое имущество, которое остается у залогодержателя. Данный вид кредита является целевым займом, который можно направить только на покупку жилья, его улучшение или покупку земельного участка для дальнейшей застройки [38].

Схема места ипотечного кредита и ипотечного кредитования в системе кредитных отношений приведена на рисунке 1.4.

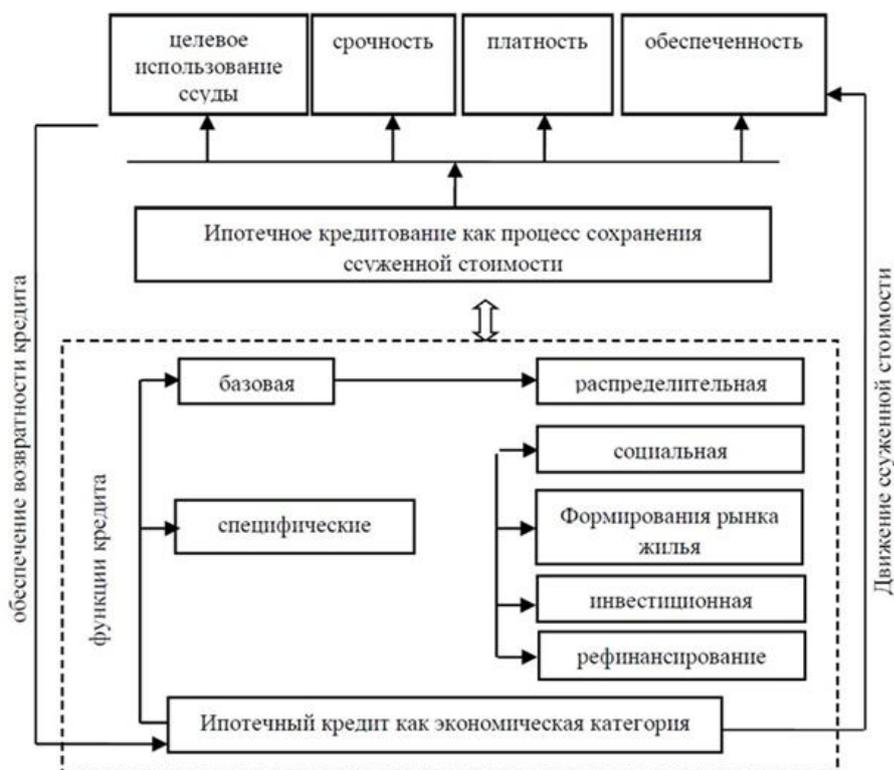


Рисунок 1.4 - Ипотечный кредит и ипотечное кредитование в системе кредитных отношений

Субъекты ипотечного кредитования и его основные функции представлены на рисунке 1.5.



Рисунок 1.5 - Субъекты ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование как важнейший социально-экономический инструмент должен в первую очередь способствовать созданию эффективно работающей системы обеспечения жильем граждан Российской Федерации [34].

Данная система позволит:

- увеличить реальный спрос граждан и сделать доступным приобретение жилья для населения;
- активизировать рынок жилья;
- вовлечь в экономическое обращение приватизированное жилье;
- привлечь в жилищную сферу накопления граждан и другие ресурсы;
- поддерживать развитие строительства;
- поддерживать экономику страны.

Система ипотечного кредитования России в рамках своих полномочий опирается на международный опыт ипотечного кредитования, а также национальную нормативно-правовую систему в данной области народного хозяйства страны. Кроме того, для эффективного функционирования ипотечной системы необходимо учитывать степень платежеспособности населения в целом и отдельных категорий граждан, уровень и прогноз инфляции, а также уровень спроса со стороны граждан и предложения со стороны продавцов объектов ипотеки.

Ипотечная система страны выполняет ряд важных функций и решает социально значимые проблемы:

- реализация построенных объектов жилья,
- решение вопросов нехватки жилья для отдельных категорий граждан,
- рост производства строительных материалов,
- решение проблемы безработных граждан путем предоставления им рабочих мест на производстве,
- усовершенствование технологий строительства,
- рост налоговых отчислений, что в конечном итоге способствует росту экономического потенциала страны.

Для банковского сектора ипотека имеет огромное значение. Ипотечные кредиты являются более безопасными сделками, так как в рамках выдачи такого кредита проводится тщательный анализ платежеспособности будущего заемщика, его членов семьи, предмета и залога по ипотеке, его предыдущая кредитная история, и многие другие факторы.

Только после тщательного анализа банк имеет право выдать кредит, если его служба безопасности подтвердит целесообразность выдачи такого займа. Данная методика выдачи ипотечной ссуды предполагает абсолютную минимизацию рисков, но даже в случае невозврата заемщиком средств по договору ипотеки, банк вправе реализовать залог (предмет ипотеки), а вырученные средства вернуть себе.

Ипотека представляет собой форму кредита, предполагающую залог недвижимого имущества. Условия ипотечного кредитования зависят от множества факторов, к которым относятся кроме прочих и особенности устройства национальной ипотечной системы.

Систему ипотечного кредитования можно охарактеризовать как систему взаимодействующих и взаимосвязанных элементов и их отношений, обеспечивающих осуществление договора ипотеки.

Для понимания того, как функционирует механизм ипотечного кредитования, прежде всего необходимо раскрыть его структуру и охарактеризовать каждый из отдельных элементов данной системы. В экономически развитых странах ипотечным бизнесом занимается

разветвленная сеть кредитных институтов, именуемая системой ипотечных учреждений, которая в свою очередь является составным элементом ипотечной системы страны.

Двумя крупными элементами системы ипотечного кредитования являются система ипотечных кредитных институтов и поддерживающая их инфраструктура.

К системе ипотечных кредитных институтов принято относить ипотечные кредитные учреждения, которые выдают ссуду по договорам ипотечного кредитования, а также осуществляющие иные операции, связанные с ипотекой.

Инфраструктура представлена совокупностью учреждений, призванных обеспечить деятельность ипотечных кредитных институтов. Эффективная деятельность инфраструктуры и ипотечных кредитных институтов обусловлена качественным выполнением своих функций каждого элемента ипотечной системы.

Основным звеном системы ипотечного кредитования остается система ипотечных кредитных институтов, главная задача которой – выдача ипотечных кредитов под залог недвижимости.

Для того чтобы удовлетворить спрос на ипотечные займы, ипотечным кредитным институтам необходимо иметь достаточные средства в виде кредитных ресурсов, к которым в первую очередь относятся: срочные вклады клиентов банка, накопительные программы по вкладам населения, средства на расчетных счетах клиентов, являющихся юридическими лицами, средства, полученные по международным банковским займам и др.

Следовательно, на сегодняшний день невозможно себе представить эффективное функционирование ипотечной системы государства без помощи ипотечной инфраструктуры. Данная инфраструктура представляет собой комплекс взаимосвязанных элементов одной системы, обеспечивающий деятельность и осуществление функций ипотечных кредитных институтов.

Рассмотрим подробнее крупнейшие звенья системы инфраструктурных объектов ипотечной системы страны.

Фундаментом в правовом поле ипотечной системы нашей страны выступают системы регистраторов сделок с недвижимым имуществом, страховые компании, а также профессиональные оценщики с имеющейся лицензией на этот вид деятельности [18].

В связи с активным развитием в нашей стране вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, набирают свою популярность и организации, действующие на вторичном рынке ценных бумаг: нотариальные конторы, регистраторы сделок с ценными бумагами, депозитарии, службы статистики по вопросам, касающимся сделок с ипотечными ценными бумагами, бюро кредитных историй, рейтинговые агентства, научно-исследовательские и образовательные организации и многие другие учреждения.

Необходимым шагом в анализе ипотечной системы страны является сбор основных характеристик звеньев инфраструктуры ипотечной системы РФ.

Основным элементом системы ипотечной инфраструктуры РФ являются органы регистрации сделок с недвижимым имуществом. Специфика ипотечных договоров состоит в том, что данные сделки проходят обязательную государственную регистрацию, а также обязательную регистрацию любых изменений статуса недвижимости. Функционирование органов государственной регистрации статуса собственности по договорам ипотеки предполагает создание единой базы данных по любому рода сделкам с недвижимостью, обремененной ипотечным займом.

Следующий элемент инфраструктуры ипотечной системы – страховые компании. Данные организации имеют огромную роль в снижении рисков по ипотечным договорам, как

для заемщика, так и для кредитора в виде имущественного и личного страхования, страхования ответственности.

Страховая организация ведет свою деятельность при наличии особого разрешения – лицензии на осуществления определенной совокупности страховых операций при заключении кредитных договоров. Наряду с классическими видами страхования, страховые компании предоставляют дополнительные услуги, касающиеся предоставления различного рода гарантий по ипотечным ценным бумагам и участвуют в программах рефинансирования ипотеки.

Другим важным элементом системы ипотечного кредитования РФ являются компании по оценке недвижимости. Ни один договор ипотечного кредитования на сегодняшний день не обходится в той или иной степени без привлечения услуг профессиональных оценщиков недвижимости. Оценка недвижимого имущества как вид профессиональной деятельности подразумевает наличие обязательной лицензии на осуществление оценочной деятельности, развитой информационной базы о состоянии объектов недвижимости, развернутой методики проведения оценочных действий, страхование деятельности оценочных организаций и многое другое.

Итак, рассматривая особенности построения традиционных систем ипотечного кредитования, можно отметить, что взаимосвязанными элементами выступают продавцы предмета ипотечного договора, покупатели и заемщики (созаемщики) в одном лице, а также финансовые учреждения (банковские и небанковские), страховые организации, оценочные компании или единичные оценщики с имеющейся лицензией, а также государственные и местные органы власти, зачастую нотариальные конторы или нотариусы.

Таким образом, ипотечная система России представлена двумя основными элементами – системой кредитных организаций и системой поддерживающей ее инфраструктуры, совокупность которых имеет огромное значение для экономических процессов, влияющих на состояние народного хозяйства и в целом на многие социальные параметры жизни страны.

Для того чтобы точнее понять механизм деятельности российской ипотечной системы, необходимо проанализировать ряд этапов выдачи ипотечного кредита. Алгоритм предоставления ипотечного кредита представлен на рисунке 1.6.

В российской практике при выдаче ипотечного кредита выделяют следующие этапы:

- предварительный этап;
- проверка информации о заемщике и предмете залога;
- оценка рисков;
- решение по кредитной заявке;
- заключение кредитного договора;
- обслуживание и закрытие ипотечного кредита [19].

На первом или предварительном этапе происходит первичный самостоятельный анализ будущего заемщика условий ипотечного кредитования в предполагаемом банке, анализ условий предоставления, сроков, процентных ставок и прочих важных и существенных аспектов дальнейшего кредитования.

Далее потенциальный заемщик обращается в кредитную организацию, где происходит более детальное обследование условий кредитования, определяется максимальная сумма кредита, на которую может рассчитывать заемщик, разъясняется возможность применения дополнительных услуг банка, составляется примерная смета расходов, после чего, при удовлетворении условиями кредитования, заемщиком заполняется заявление о предоставлении денежных средств в кредит.

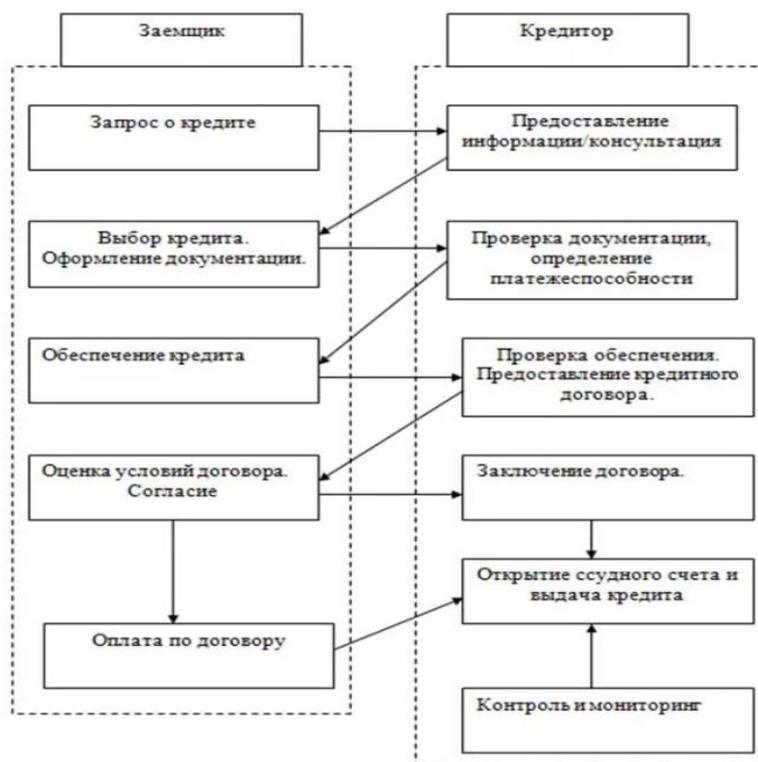


Рисунок 1.6 - Алгоритм предоставления ипотечного кредита

В российских кредитных организациях в современных условиях не существует ипотечных программ, предполагающих покупку недвижимости полностью за счет кредитных средств, то есть существует определенный минимальный порог объема первоначальных средств, которые должны иметься в распоряжении у заемщика, иначе кредитная сделка не состоится.

После определения платежеспособности заемщика происходит расчет максимальной суммы кредита, срок кредитования, а также процентная ставка по данному кредиту.

На втором этапе кредитной организацией осуществляется анализ предоставленной информации о клиенте и сбор дополнительных сведений о нем, проверка и оценка предмета залога, проверка платежеспособности заемщика, его оценка со стороны службы безопасности банка.

Во многих банках на данном этапе используется скоринговая система оценки клиента, предполагающая оценку кредитоспособности потенциального заемщика с присвоением определенного количества баллов по анализируемым признакам. В итоге набранное количество баллов позволяет кредитной организации сделать вывод о кредитоспособности каждого заемщика.

Третий этап кредитной сделки характеризуется оценкой рисков и вероятности возврата кредита заемщиком, а также андеррайтинг по конкретному ипотечному договору. После проведения проверки финансовых возможностей потенциального заемщика кредитному отделу банка предоставляются рекомендации по дальнейшей целесообразности предоставления данного кредита.

Происходит проверка со стороны юридического отдела и сторонней оценочной компании предмета сделки, его юридическую чистоту.

Четвертый этап (решение по кредитной заявке) имеет прямую связь с тремя предыдущими и вытекает из них: при неудовлетворенности со стороны банка

кредитоспособностью заемщика ему предоставляется отказ в письменном виде с указанием конкретных причин, послуживших поводом для отказа, в случае же вынесения положительного решения по ипотечной заявке заемщику предоставляется список дальнейших действий и документов для приобретения недвижимости по ипотеке.

Пятый этап характеризуется окончательным сбором необходимой документации и заключение следующего ряда договоров:

- Кредитный договор с банком (договор об ипотеке), который в обязательном порядке подлежит государственной регистрации и уплате госпошлины;
- Договор купли-продажи с продавцом недвижимого имущества, в котором обязательно указывается условие об ипотеке.

Выделяют следующие особенности заключения кредитного договора [16]:

- при заключении кредитного договора обязательно возникает залог, которым выступает приобретаемое имущество. При нарушении условий договора, залог подлежит взысканию;
- у заемщика есть право перед подписанием договора ознакомиться с полной информацией об условиях предоставления, использования и возврата данного кредита;
- в договоре обязательно должна быть указана полная стоимость жилищного кредита, а также график платежей с указанием сумм и дат;
- договор подлежит обязательной государственной регистрации, для которой необходимо предоставить в Росреестр следующие документы: заявление от банка и заемщика; паспорт заемщика; кредитный договор; договор купли-продажи.

До тех пор, пока жилищный кредит не будет выплачен, недвижимое имущество будет находиться у банка в качестве залога, но право пользования будет оставаться за залогодателем, то есть за банком (до тех пор, пока оно не подлежит взысканию).

Погашением ипотеки считается соответствующая отметка в Росреестре, где ранее был зарегистрирован договор. Данная отметка делается после выполнения всех условий договора.

Показатели, которые влияют на размер жилищного кредита [38]:

- Доход заемщика: прямая зависимость размера дохода и размера выдаваемого кредита;
- Первоначальный взнос: обязательный первый платеж, на который уменьшается размер кредита. Как правило для основных программ банков составляет 15-20 %;
- Стоимость приобретаемого жилья;
- Предоставление необходимых документов для получения льготной (пониженной) ставки.

С учетом перечисленных выше особенностей, можно сформулировать еще одно определение ипотечного жилищного кредитования – это приобретение жилья за счет заемных средств в коммерческом банке, но с обязательным залогом банку приобретаемого недвижимого имущества.

Данный этап завершается передачей денежных средств продавцу недвижимости, а имущественных прав – покупателю или заемщику.

Обслуживание ипотечного кредита заключается в сборе платежей от заемщиков согласно графику, учете посредством бухгалтерии операций по кредиту, отслеживание своевременности уплаты, применение санкций при просроченных задолженностях, проведении определенных мероприятий с проблемными должниками, а также составлении отчетности по выданным ипотечным кредитам.

Закрытие ипотечного договора происходит после полной уплаты задолженности со стороны заемщика. В таком случае кредит закрывается, происходит соответствующие

поправки в записях Государственного реестра недвижимого имущества и снимается закладная с предмета ипотеки.

При невыполнении условий со стороны заемщика, на предмет ипотеки может быть обращено взыскание со стороны банка в судебном или внесудебном порядке. В ходе реализации залога (недвижимости) кредитор взыскивает сумму задолженности, расходов на делопроизводство, а оставшиеся средства поступают в распоряжение заемщика.

Необходимо отметить, что в Соединённых Штатах Америки произошёл всем известный ипотечный кредитный кризис 2008 года, который способствовал быстрому увеличению количества невыплат по ипотечным кредитам с высоким уровнем риска. Ипотечное кредитование выдавалось с очень низким кредитным скорингом, или вообще без проверки контрагентов на платежеспособность. Данное событие сопровождалось массовым изъятием недвижимости в пользу банков и кредитных организаций. Многие экономисты называют данный кризис - аферой века. Даже со времен Великой депрессии ценные бумаги не обесценивались с такой стремительной скоростью, следовательно всё это и привело к сильнейшему падению биржевой активности.

В настоящее время одобрение в банках происходит только по тем кредитным продуктам и заявкам, условия по которым будут выполняться с высокой долей вероятности, и с наименьшим риском для банка.

Ипотека по своей сути является достаточно привлекательным инструментом для земельных участков и загородной недвижимости. Рассмотрим наиболее весомые причины такой популярности [16]:

Во-первых, появляется возможность приобрести земельный участок сразу, не тратя время на многолетнее накопление средств для покупки, тем самым подвергая себя риску их потери или обесценения.

Во-вторых, возможность сэкономить воспользовавшись при покупке недвижимости одной из государственных ипотечных программ или программ социальной поддержки (материнский капитал и другие социальные программы).

В-третьих, земельный участок - это объект, который не нужно страховать от гибели, что позволяет избежать дополнительных платежей.

В-четвертых, сроки предоставления данных займов довольно существенные и могут достигать 35, а в исключительных случаях и 50 лет.

Однако при всем при этом необходимо отметить, что любая ипотека на покупку земельного участка в обязательном порядке сопровождается оформлением в залог иного, чаще всего недвижимого имущества (квартиры; помещения, отведенные для коммерческого использования; частные дома).

Как и любая сделка, связанная с приобретением недвижимости, получение ипотеки на землю – мероприятие, требующее определенных познаний в кредитной сфере.

Чтобы взять денежные средства на наиболее выгодных условиях, предпочтительнее разбираться в юридических тонкостях, а также представлять общую и актуальную картину рынка кредитных услуг.

Организация сделки по ипотеке показывает тесную связь рынков жилья, ипотечных кредитов, страховых услуг, а также услуг по оценке недвижимости (рисунок 1.7) [23].

Стоит заметить, что сегодняшняя популярность частных владений связана с несколькими факторами, в число которых входит ипотека под покупку дома.

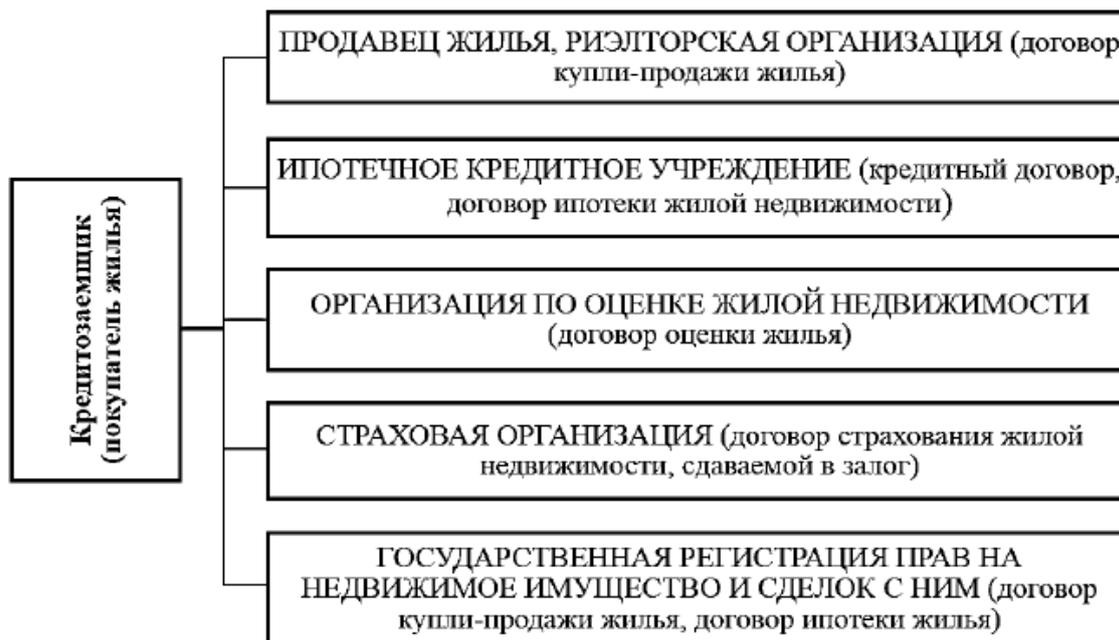


Рисунок 1.7 - Структура и взаимосвязи ипотечной сделки

Ведь если семья растет и возникает необходимость увеличения жилого пространства, а возможности ждать продолжительное время, пока накопятся и «обрастут» процентами собственные сбережения нет, то купить дом в ипотеку – один из наиболее привлекательных способов решения задачи [15].

Условия, на которых выдаются займы на квартиры и на частные владения (коттеджи, например) имеют определенные отличия:

- в отличие от квартир, любые дома под ипотеку подлежат оформлению только в том случае, если заемщик дает согласие на оформление залога и на землю;
- для банка большое значение имеет наличие в коттедже подведенных коммуникаций, ведь это существенным образом влияет на ликвидность здания;
- также при оценке дома будут учтены такие критерии, как: материал изготовления, наличие и вид фундамента, качество внутренней отделки.

Появление ребенка в семье – событие, безусловно, важное и знаменательное. Вместе с тем, прибавление заставляет родителей задуматься об улучшении жилищных условий и зачастую решение данного вопроса может облегчить ипотека. Материнский капитал, в свою очередь способен помочь семьям не только быстрее рассчитаться по кредиту, но и получить займ большего размера, тем самым сохранить часть денежных средств на ремонт, переезд или другие нужды.

Стоит отметить, что оплата ипотеки материнским капиталом возможна до тех пор, пока второму ребенку не исполнится 3 года. Ипотека с помощью материнского капитала может быть получена только один раз, а так как соответствующая государственная программа поддержки семей носит срочный характер [18].

В настоящее время ипотека под залог приобретаемого жилья вовсе не единственный способ решения жилищного вопроса. Для тех, кто уже имеет в собственности недвижимое имущество, существует возможность приобрести новое или улучшить свои жилищные условия при помощи такой программы как ипотека под залог имеющейся недвижимости.

В качестве залога могут быть использованы не только квартиры, но и дома и даже незастроенные земельные участки. Каждый кредит будет иметь свои особенности и условия. Общее у этих кредитов одно – ипотека под залог имущества может стать простым и быстрым способом решения следующих вопросов [18]:

- покупка строящегося жилья у любого (а не только у аккредитованного банком) застройщика;
- строительство дома, дачи или коттеджа. Причем как для начала строительства «с нуля» так и для его завершения;
- приобретение недостроенных или неподходящих под ипотеку объектов недвижимости;
- покупка любой коммерческой недвижимости. Можете купить офис или торговое помещение гораздо быстрее, поскольку ипотека под залог жилья требует меньше согласований и более охотно предоставляется физическим лицам;
- смена собственного жилья или улучшения жилищных условий. Ипотека под залог имеющегося жилья позволит переехать в новое и только после этого выставить на продажу прежнее;
- покупка недвижимости в другой стране становится абсолютно реальна если взять ипотеку под залог недвижимости, находящейся в собственности заемщика на территории России;
- можно использовать эти средства в качестве первоначального взноса при оформлении ипотеки на приобретаемую недвижимость. Если правильно подобрать банки и кредитные программы такой вариант будет выгоднее, чем просто ипотека без первоначального взноса.

Таким образом, ипотека под залог сможет решить массу различных вопросов. И при этом, оформляется она гораздо быстрее, потому что банк рассматривает потенциального заемщика и залог одновременно, а не по отдельности как в случаях, когда оформляется ипотека под залог приобретаемого жилья.

Так же ипотека под залог недвижимости имеет еще одно преимущество – заемщику можно самому выбирать, нужно ли будет подтверждать целевое использование кредитных средств.

Целевые кредиты, как правило, предоставляются на покупку недвижимости, строительство и ремонт. Если цель заемщика именно такая, то можно взять ипотеку под залог недвижимости с целевым назначением - процентная ставка будет ниже, чем по нецелевым программам [16].

В любом современном обществе сегодня прекрасным и эффективным инструментом в решении вопроса улучшения жилищных условий является ипотека. Строительство жилья также может являться объектом кредитования. Существует немало программ, благодаря которым гражданам удастся оперативно возводить для себя и своей семьи особняки и коттеджи, дачные дома, ну и, конечно, с успехом вкладывать средства в строительство квартир.

Безусловно, для любого банка существует разница в том, на что именно выдавать кредит.

Одно дело будет предоставлена ипотека на строительство дома и совсем другое, если займ требуется фактически на инвестирование в строительство (в случае с новостройками). Для заемщика эта разница также может быть весьма ощутима.

В первом случае, когда выдается именно ипотека под строительство дома, некоторые банки с пониманием относятся к возможному подорожанию строительных материалов и в

этих случаях готовы предоставить заемщику отсрочку по кредиту. Это обстоятельство – отличительная и очень весомая черта программ кредитования возведения частных домов.

Что же касается инвестирования в возведение квартиры, в данном случае ипотека на строительство может быть предоставлена с меньшим размером первоначального взноса, по сравнению со строительством дома. Также в этом контексте большое значение имеет сама компания-застройщик – если она аккредитована банком, то вероятность получения такого кредита и его условия, несомненно, порадуют потенциальных заемщиков.

К одному из сходств обеих программ относится то, что преимущественное большинство банков потребуют у заемщиков – пользователей этих программ до момента полного возведения объекта кредитования в залог иную недвижимость [12].

В современной жизни, иногда возникают ситуации, когда необходимо приобрести недвижимость, однако средств именно в данный промежуток времени нет. Например, нужно срочно покупать собственную квартиру семье, проживающей в съемном жилье и ожидающей второго и третьего ребенка. Или же детям требуется перевезти родителей поближе к себе, постепенно продавая квартиру родителей в другом городе.

Таких ситуаций можно перечислить множество, и поможет в их решении ипотека без взноса.

Данный вид кредитования, хоть и не настолько распространен, как классическая ипотека, некоторые банки его все же предлагают и весьма успешно.

Рассмотрим, на чем основана ипотека без первого взноса, и каким образом кредитные учреждения, работающие с подобными видами сделок, снижают свои риски.

Наличие гарантий возврата денежных средств для любого банка – один из важнейших критериев при принятии решения о выдаче кредита.

Рассмотрим несколько принципов, на которых базируется ипотека без первоначального взноса [22]:

1. В первую очередь, работая по данным программам кредитования, банки большое внимание уделяют залому. Как правило, при оформлении ипотечного кредита без первого взноса, кредитор требует предоставить в залог помимо объекта ипотеки еще какую-либо недвижимость (гараж, коттедж, земельный участок).

2. Во-вторых, выгодная ипотека без первоначального взноса может быть получена, лишь теми заемщиками, которые прошли все необходимые проверки со стороны банка на предмет соответствия предоставленной информации (справок о доходах, сведений об уже имеющихся кредитах) действительности. Кредиторы особенно тщательно подходят к проверкам клиентов, которым требуются жилищные займы, без внесения какого бы то ни было взноса.

3. В-третьих, оформление ипотеки без первоначального взноса в некоторых кредитных организациях сопровождается обязательным требованием привлечения поручителей.

Из всего этого следует, что существует ряд обязательств, которые любой заемщик будет обязан взять на себя, если ему необходима ипотека без первоначального взноса.

Еще один нюанс, который следует отметить в данном контексте: большинство банков принимают в залог по ипотеке только ту недвижимость, которая находится с ними в одном регионе.

Вопросы, связанные с приобретением новой или расширением имеющейся жилплощади были и остаются первичными для людей, решивших скрепиться свой союз.

Это лишь одна из причин, по которой ипотека для молодых семей обладает заслуженной популярностью, ведь воспользовавшись соответствующей государственной программой, можно существенно сократить расходы на приобретение недвижимости [23].

Однако необходимо заметить, что ипотека молодой семье может быть предоставлена не только в рамках господдержки. Многие коммерческие банки разрабатывают специализированные кредитные продукты, ориентированные на семьи с регламентированным возрастом обоих или одного из супругов (зачастую верхний лимит не превышает 35 лет).

К прочим условия подобных программ зачастую относятся:

- сниженные по сравнению со стандартными процентные ставки;
- расширенные сроки кредитования;
- в качестве первоначального взноса допускается использование материнского капитала или жилищного сертификата;
- в некоторых кредитных учреждениях для семей с двумя и более детьми предусмотрены дополнительные программы лояльности.

Накопительная ипотечная система (НИС) жилищного обеспечения военнослужащих – именно так правильно с точки зрения законодательства называется военная ипотека. Ее появление было связано с решением задачи об обеспечении жильем граждан, служащих в рядах российской армии по договору (контракту).

К наиболее популярным вопросам оформить подобный займ относятся [28]:

- кто имеет право на кредит по военной ипотеке;
- как корректно оформить все бумаги и сделать это быстро;
- как получить одобрение банка на желаемую сумму кредита.

Льготной программой покупки недвижимости может воспользоваться только гражданин-участник НИС со стажем от трех лет. В свою очередь, это необходимо учитывать, отвечая на вопрос как получить военную ипотеку. По прошествии трехлетнего срока военнослужащий при желании может получить свидетельство, гарантирующее право использовать займ.

Далее, соблюдая существующие условия получения военной ипотеки, граждане-участники НИС должны пройти целую последовательность шагов, требующих определенных временных затрат и осведомленности на рынке недвижимости: от подбора подходящего под условия программы объекта недвижимости и сбора сопутствующих необходимых документов (технических паспортов, свидетельств и пр.) до выбора наиболее привлекательной программы кредитования [13].

Классический договор ипотечного страхования включает в себя:

- страхование риска смерти и потери трудоспособности (личное страхование),
- риска утраты права собственности (титальное страхование) и риска утраты и повреждения недвижимого имущества.

Рынок ипотечного кредитования активно развивается в нашей стране, несмотря на все трудности, с которыми он сталкивался. Основой системы ипотечного кредитования является нормативно-правовая база, которую обеспечивает и поддерживает государство нашей страны. Ипотечное кредитование помогает регулировать спрос жилья на рынке недвижимости, и насчитывает уже довольно долгую историю существования в России.

Так же стоит отметить и существенную роль государства, которое является регулятором отношений на рынке ипотечного кредитования. На государстве лежит задача по развитию ипотечного кредитования в России, формированию правовой базы и созданию механизма социальной защиты участников рынка.

1.3. Виды ипотечных кредитов, их характеристика

На российском рынке ипотечного кредитования существует довольно широкий ассортимент видов ипотек, количество которых с каждым годом увеличивается, по мере того как банки разрабатывают новые виды [23]. Каждый вид содержит свою специфику и определенные условия, под которые может подходить далеко не каждый потенциальный заемщик.

Все программы предлагаемых банками ипотечных программ можно разделить по следующим признакам [58]:

1. Залог – обязательное условие, чтобы оформить ипотеку. В качестве залога, как правило, выступает приобретаемое имущество, либо то, которое уже находится в собственности заемщика. Залог является своего рода страхованием добросовестности заемщика – в случае неуплаты им займа кредитор вправе реализовать залог и покрыть свои расходы;

2. Объект кредитования – на что конкретно берется ипотека: на покупку коммерческого офиса, загородного дома или земельного участка, на покупку квартиры на вторичном или первичном рынке. От объекта будет зависеть вид ипотеки и ее условия;

3. Условия получения – на вид ипотеки также влияют: трудовой возраст, место работы, уровень дохода.

Выделяют 2 вида: коммерческая и социальная (льготная) ипотека.

Второй вариант предполагает участие государства в софинансировании расходов по ипотеке или помощь в получении ипотеки на льготных условиях.

4. Способы погашения кредита - выделяют 2 формы [26]:

- аннуитетная форма погашения платежей: сначала происходит выплата процентов, а потом основного долга. При этом до конца срока кредита размер платежа остается неизменным (выплата равными долями). Возможно досрочное погашение кредита, что позволяет избежать больших переплат. Эта форма является наиболее популярной, по другому ее называют «классической»;

- дифференцированная форма – при такой форме размер ежемесячных платежей со временем уменьшается, поскольку основной долг после каждой выплаты уменьшается равными долями, а проценты начисляются на ежемесячно уменьшающийся остаток долга. Данная форма более выгодна для заемщика, однако ее предоставляют не все банки и не всем клиентам, поскольку у них должен быть стабильно высокий доход;

На основании вышеперечисленных признаков все ипотечные кредиты банков делятся на 3 вида (рисунок 1.8).

Стандартные ипотечные программы. Эти программы учитывают особенности самих клиентов, то есть их доход, возраст и, как правило, зависят от объекта кредитования [27]:

Рассмотрим подробнее особенности каждого вида ипотеки.

1. Вторичное жилье – недвижимость, которая ранее находилась в чьей-либо собственности. Одна из самых простых и универсальных программ, поскольку от банка предъявляется минимум требований к заемщику и на таком рынке легче всего подобрать жилье из-за большого предложения. Страхование и оформление вторичного жилья в качестве залога обычно происходит быстро, на такое жилье предлагается оптимальная процентная ставка.



Рисунок 1.8 – Виды программ ипотечных кредитов

2. Новостройка – жилье, находящееся на стадии строительства или на этапе ввода в эксплуатацию. Ипотечные программы по новостройкам выгодны для заемщика, поскольку такое имущество, как правило, стоит гораздо дешевле вторичного жилья. Однако в этом случае больше рисков для банков, поэтому они могут выдать ипотеку только при приобретении новостройки у аккредитованного застройщика, которые обычно есть в списке у банка и выбирать можно только из представленного перечня.

3. Своя жилая площадь – в этом случае в качестве залога выступает имеющееся в собственности у заемщика недвижимое имущество. Такие программы пользуются меньшей популярностью, поскольку чаще всего заемщики берут ипотеку не имея никакой своей недвижимости. Особенностью такой программы является то, что она не требует кого-либо первоначального взноса и максимальная сумма кредита обычно составляет около 60-80% от рыночной стоимости залогового жилья.

4. Постройка жилого дома – в этом случае возникают особые требования к залому, поскольку в таких программах в качестве залога выступает земельный участок на котором в дальнейшем будет построен объект недвижимости. При этом все недвижимое имущество, которое находится на этом участке, тоже идет в залог. Если залоговой стоимости земельного участка и его объектов будет недостаточно, заемщик должен быть готов к тому, что в качестве залога банк может попросить оформить дополнительное недвижимое имущество. Главным требованием к земельному участку является соответствие строительным нормам и правилам, то есть он должен подходить для застройки жилья.

Социальные программы ипотеки этого вида предоставляются льготным категориям граждан с непосредственным участием государства [28]:

1. Региональные программы – некоторые региональные и муниципальные власти помогают льготным категориям гражданам своих субъектов/городов в улучшении своих жилищных условий. Одним из условий такой программы будет проживание в регионе определенного количества лет и доказательство необходимости улучшения условий проживания. Подробности по своему региону можно узнать на официальном сайте госадминистрации.

2. Программы, включающие материнский капитал – сумму полученного материнского капитала семья может внести в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту либо в качестве погашения кредита. Сертификат на материнский капитал можно использовать сразу

же после его оформления, при этом дети обязательно должны быть включены в собственников такого жилья.

3. Программы молодым семьям – такие государственные программы нацелены на поддержку молодых семей нашей страны. Основные условия предоставления:

- возраст супругов должен быть меньше 35 лет,
- брак должен быть официально зарегистрирован,
- учитывается платежеспособность супругов;

Супругам по такому виду программ предоставляется сертификат на скидку при покупке жилья в ипотеку. На размер скидки влияет наличие детей. Сертификат может использоваться так же, как и сертификат на материнский капитал, то есть в качестве первоначального взноса либо для частичного погашения. В таких программах можно привлекать созаемщиков, которыми могут быть родственники супругов или другие лица.

4. Детская (семейная) ипотека – государственная программа, которая продлится с начала 2018 года по конец 2022. Взять такую ипотеку могут только граждане России и только для покупки новостройки. По ипотеке, выданной по данной программе, устанавливается пониженная ставка в размере 6%, которая действует определенный период времени:

- на 3 года (при рождении в период действия программы второго ребенка),
- на 5 лет (при рождении в период действия программы третьего ребенка),
- на 8 лет (при рождении в период действия программы второго и третьего ребенка);

На последующие годы устанавливается ставка по стандартной программе.

5. Ипотека для военнослужащих – предоставляется лицам, которые служат в вооруженных силах России. Данная программа заключается в том, что при вступлении в ряды военнослужащих, каждому военному зачисляется определенная сумма денежных средств, которые через 3 года службы можно внести в качестве первоначального взноса или в счет погашения ипотечных ежемесячных платежей.

Нестандартные виды ипотеки. К данному виду относятся те программы, которые нельзя отнести к стандартным или социальным:

1. Отсутствие первоначального взноса – такие ипотечные программы встречаются редко. Их особенностью является то, в качестве залога должно быть оформлено другое недвижимое имущество заемщика, находящееся в его собственности;

2. Плохая кредитная история – даже в таком случае заемщику вполне реально получить ипотеку от банка, однако условия будут более жесткими. Обычно банк в таких случаях в обязательном порядке требует поручителя со стороны заемщика, размер первоначального взноса существенно выше, чем у других заемщиков с хорошей кредитной историей – около 40-50%, то же касается и процентной ставки;

3. Отсутствие гражданства РФ – главным условием для получения ипотеки иностранцем является налоговое резиденство, а для этого ему необходимо прожить на территории нашей страны не менее 183 дней в течение 12 следующих подряд месяцев. То есть иностранное лицо должно быть официально трудоустроено в России и ежемесячно платить налоги в бюджеты и отчисления в фонды со своих доходов. Официальный брак с гражданином нашей страны может существенно увеличить шансы на получение ипотеки на покупку жилья;

4. Отсутствие официального трудоустройства – в этом случае шансы получить ипотеку малы, но все же они есть, только с повышенной процентной ставкой и первоначальный взнос может достигать до 60%. Также банк может потребовать в обязательном порядке трудоустроенных созаемщиков и поручителей, поскольку он берет на себя огромные риски при выдаче ипотеки такой категории граждан;

5. Ипотека на проведение ремонта – как правило, такую ипотеку берут для осуществления ремонта в новой недвижимости, которую заемщик и оформляет в качестве залога;

6. Для граждан пенсионного возраста - выдача такой ипотеки связана с высокими рисками банка, поэтому предлагаются очень редко. Главным условием является возраст заемщика – он не должен превышать 75-85 лет к моменту последней выплаты по ипотеке.

Стоит добавить, что ипотека имеет как свои плюсы, так и минусы.

К основным плюсам можно отнести:

- ежемесячные платежи по ипотеке идут в оплату своего собственного жилья;
- благодаря долгосрочности кредита, размер ежемесячных выплат может быть комфортным и не отнимать огромную сумму дохода;
- есть возможность получить налоговый вычет.

Минусы покупки жилья в ипотеку:

- большие суммы переплат по ипотеке;
- залог по ипотеке может быть продан банком в случае неуплаты займа;
- нет возможности продать, обменять недвижимость, которая оформлена в качестве залога в банке.

Таким образом, в данной главе были рассмотрены основные теоретические аспекты ипотечного кредитования в России, его особенности и история развития в нашей стране. Основой системы кредитования является нормативно-правовая база, которую обеспечивает и поддерживает государство нашей страны. Также были рассмотрены виды ипотечных программ и критерии их группировки.

Глава 2. Оценка современного состояния и развития ипотечного кредитования в России

2.1. Оценка жилищного строительства и рынка жилья

Одним из самых удачных, в мировой практике способов решения жилищного вопроса является ипотечное кредитование жилья.

Приобретение недвижимости во все времена, при любом государственном строе и уровне экономического развития является знаменательным, ответственным, а вместе с тем весьма затратным мероприятием.

С тех пор, как появилась возможность купить квартиру через ипотеку, стало вполне реально:

1. Расширить и улучшить жилищные условия, в том числе и молодым семьям, которые не в состоянии ждать несколько лет накопления собственных сбережений.
2. Инвестировать накопившиеся суммы (если их размер больше или равен сумме первоначального взноса по кредиту) в недвижимость, а не ждать их приумножения на вкладах.
3. Помочь младшему поколению – родителями может быть инициирована покупка квартиры через ипотеку с тем, чтобы отделить детей и предоставить им возможность жить отдельно [67].

В некоторых, особых случаях удается купить в квартиру в ипотеку и некоторую мебель и технику, при этом необходимо данные вещи описать в договоре купли-продажи недвижимости, как неотделимые улучшения. При всем этом стоит отметить, что ипотека на квартиру представляет собой долгосрочную сделку.

Недостаточный уровень комфортности жилья называют главной причиной потребности в улучшении жилищных условий 25 % семей (рисунок 2.1).



Рисунок 2.1 - Основные причины, по которым необходимо улучшить жилищные условия, % от желающих улучшить жилищные условия

2/3 российских семей живет в многоквартирных домах, т.е. 65%, в т. ч. 5% - в общежитиях. В собственном доме 35%. При этом необходимо отметить, что за последний год число российских семей, желающих жить в собственном доме, выросло на 1,7 млн. Росту востребованности индивидуальных домов способствовали действовавшие ограничения, введенные весной 2020 г. в целях борьбы с коронавирусной инфекцией, – россияне стали больше ценить возможность прогулок на свежем воздухе [67].

В 2021 г. в РФ наблюдалось существенное увеличение объема выхода новых проектов:

- За 12 месяцев запущено 43,6 млн кв. м – в 1,6 раза больше, чем в 2020 г., в том числе в декабре объем выхода новых проектов составил 5,0 млн кв. м (+14% к декабрю 2020 г.), что сопоставимо с предыдущими пиками запусков в июне и июле (5,1 и 5,0 млн кв. м соответственно). По данным ЕИСЖС, объем запусков за год на 15% превысил объемы вводов жилья в эксплуатацию в рамках 214-ФЗ.

- В результате объем многоквартирного жилья в стадии строительства за год увеличился на 2,5% и достиг 96,4 млн кв. м по состоянию на 01.01.2022.

- Ввод в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ) в декабре оказался максимальным с начала года (6,7 млн кв. м) и превзошел объем выхода новых проектов. Соотношение объема проданных (по данным зарегистрированных ДДУ) и выведенных на рынок квартир в новых проектах за 11 месяцев 2021 г. составило 97% (за этот же период в 2020 г. – 71%)

- За счет существенного роста запусков в 2021 году удалось уравновесить эти показатели и сократить дефицит предложения жилья.

- При сбалансированном развитии рынка соотношение показателей должно составлять порядка 130%.

- Для этого необходимо как минимум сохранение текущего уровня запусков, несмотря на ожидаемое небольшое замедление спроса.

Выход новых проектов в РФ, млн кв. м представлен на рисунке 2.2.



Рисунок 2.2 - Выход новых проектов в РФ, млн кв. м, % – изменение к предыдущему году [67]

Объем выхода новых проектов в России в 2022 г. составил 42,3 млн кв. м, что сопоставимо с уровнем рекордного 2021 г.:

- в марте – мае запуски новых проектов замедлялись – с конца февраля некоторые девелоперы заняли выжидательную позицию на фоне повышенной неопределенности;

- затем застройщики адаптировались к новым условиям, и с августа темпы выхода новых проектов почти непрерывно превышали прошлогодние значения.

Стоит отметить, что месячные запуски волатильны: их резкий спад может быть обусловлен техническим переносом выхода новых проектов (на 1-2 месяца), всплеск –

запуском отдельных крупных проектов в определенный месяц. Динамика запусков в России, млн кв. м за 2021 - 2022 г. представлена на рисунке 2.3.



Рисунок 2.3 - Динамика запусков в России, млн кв. м за 2021 - 2022 г. [64]

В 22 регионах портфель жилья в стадии строительства превышает 1 млн кв. м по состоянию на 01.01.2022 (-1 регион к ноябрю 2021 г.). В декабре их число уменьшилось за счет Челябинской области, где объем строящегося жилья сократился по причине превышения ввода домов над запусками.

Суммарно в этих регионах строится 77,2 млн кв. м жилья (-2,8% к ноябрю). Это составляет 80% всего жилищного строительства в России (рисунок 2.4).

1 Москва		23 Челябинская область	972 ▼
2 Московская область	9 665	24 Владимирская область	903
3 Санкт-Петербург	9 402	25 Ярославская область	861
4 Краснодарский край	7 459	26 Иркутская область	764 ▲(+)
5 Свердловская область	3 435	27 Тульская область	764 ▲(+)
6 Ленинградская область	3 178	28 Алтайский край	758 ▼(-)
7 Республика Башкортостан	3 127	29 Волгоградская область	671 ▲(+1)
8 Тюменская область	2 591 ▲(+1)	30 Вологодская область	648 ▲(+2)
9 Новосибирская область	2 581 ▼(-1)	31 Республика Крым	626 ▲(+2)
10 Ростовская область	2 475	32 Саратовская область	603 ▼(-3)
11 Республика Татарстан	1 878 ▲(+1)	33 Ульяновская область	568 ▼(-2)
12 Красноярский край	1 837 ▼(-1)	34 Чувашская Республика	563
13 Воронежская область	1 753	35 Ханты-Мансийский АО	532 ▲(+1)
14 Самарская область	1 752	36 Хабаровский край	513 ▲(+2)
15 Калининградская область	1 453	37 Тверская область	500 ▼(-2)
16 Приморский край	1 440 ▲(+1)	38 Брянская область	486 ▲(+2)
17 Пермский край	1 395 ▼(-1)	39 Архангельская область	436 ▲(+2)
18 Рязанская область	1 363 ▲(+1)	40 Оренбургская область	419 ▲(+2)
19 Удмуртская Республика	1 294 ▼(-1)	41 Кемеровская область	405 ▼(-2)
20 Нижегородская область	1 271	42 Калужская область	392 ▼(-5)
21 Ставропольский край	1 191		
22 Пензенская область	1 056 ▲(+1)		

Рисунок 2.4 - Объем многоквартирного жилищного строительства по состоянию на 01.01.2022, тыс. кв. м [67]

В декабре в крупнейших регионах запущено 3,9 млн кв. м новых проектов (+55% к ноябрю). В 12 из 22 регионов объем запусков увеличился по сравнению с декабрем 2020 г.

В 6 регионах объем запусков в декабре стал максимальным с начала года: в Москве, Московской, Самарской и Рязанской областях, Республике Татарстан и Ставропольском крае.

Рост портфеля строящегося жилья в Самарской области и Ставропольском крае за счет этого был наибольшим среди крупнейших регионов (+10,9% и +6,4% к ноябрю). Несмотря на большой объем новых запусков, в 16 из 22 регионов портфель жилья в стадии строительства в декабре снизился из-за увеличения ввода домов в конце года. Наибольшее снижение наблюдалось в Новосибирской области. 46% годового объема ввода в этом регионе пришлось на последние три месяца. Вследствие этого объем строящегося жилья (2,6 млн кв. м на 01.01.2022) почти сравнялся с минимальным значением за последние два года.

По состоянию на 01.01.2022 в 20 крупнейших регионах с объемом жилья в стадии строительства менее 1 млн кв. м:

- Суммарно строится 12,4 млн кв. м жилья.
- Сосредоточено 13% всего жилищного строительства в России.

Состав регионов этой группы в декабре изменился:

- Добавилась Челябинская область – объем жилья в стадии строительства в этом регионе сократился на 13% до 0,97 млн кв. м.

- Выбыла Орловская область – опустилась на 44 место (-2 позиции) по объему жилья в стадии строительства в России.

В декабре в 20 крупнейших регионах (с объемом строящегося жилья менее 1 млн кв. м) объем введенного в эксплуатацию жилья (в рамках №214-ФЗ) в 2 раза превзошел выход новых проектов. При этом:

- Суммарный объем запусков (0,63 млн кв. м) сохранился на уровне прошлого года (+1,2% к декабрю 2020 г.).

- В 16 из 20 регионов портфель жилья в стадии строительства сократился.

- Наибольшее снижение наблюдалось в Калужской (-23% к ноябрю) и Кемеровской (-18%) областях за счет значительного превышения ввода над запусками.

Наиболее существенный рост объема строящегося жилья наблюдался в Оренбургской области: – +3,3% в декабре (+2 позиции) и +61% с начала года (одно из самых значительных увеличений по итогам года).

Как и год назад, основной объем запусков в 2022 г. сконцентрирован в топ-10 регионах: на них пришлось 56% объема новых проектов (23,7 млн кв. м) – традиционные лидеры по выходу новых проектов – регионы с наибольшей численностью населения и концентрацией платежеспособного спроса: Москва, Краснодарский край и Московская область – максимальный прирост запусков был отмечен в Краснодарском крае (+65%), в Новосибирской (+24%) и Ростовской областях (+10%), а также в Москве (+7%)

Концентрация запусков на крупнейших застройщиках усиливается: доля ТОП-10 девелоперов в общем объеме выхода новых проектов увеличилась до 20% (+2 п.п. за год). Крупнейшие застройщики нарастили объем выхода новых проектов с 7,6 млн кв. м в 2021 г. до 8,6 млн кв. м в 2022 г. (+13% г/г) [64].

Региональные застройщики запустили строительство 29,6 млн кв. м жилья в 2022 г., что сопоставимо с уровнем 2021 г. (+2% или +0,5 млн кв. м). Их доля в совокупном объеме запусков оставалась высокой и составила 70% (+2 п.п. к 2021 г.) – деятельность 4 из 10 крупнейших застройщиков по запуску новых проектов в 2022 г. сосредоточена в регионах.

ТОП-10 регионов по запуску новых проектов в 2022 г., млн кв. м представлен на рисунке 2.5.



Рисунок 2.5 - ТОП-10 регионов по запуску новых проектов в 2022 г., млн кв. м [64]

Многоквартирное жилищное строительство с использованием счетов эскроу в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м представлено на рисунке 2.6.

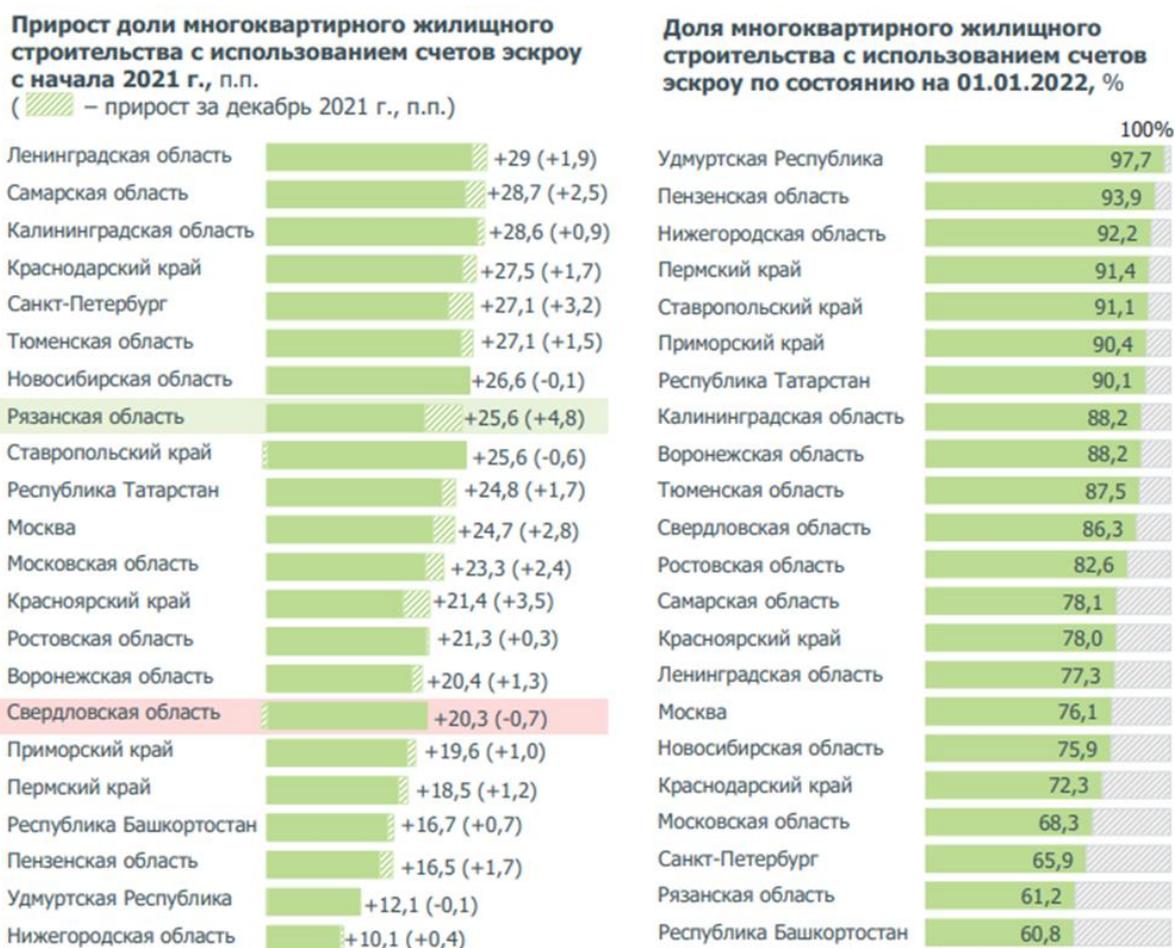


Рисунок 2.6 - Многоквартирное жилищное строительство с использованием счетов эскроу в регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м [67]

По итогам декабря в крупнейших регионах с объемом строящегося жилья более 1 млн кв. м:

- Доля жилья в стадии строительства с использованием счетов эскроу увеличилась на 1,6 п.п. до 76,3%, сохранив ноябрьские темпы прироста.
- Из введенных в эксплуатацию (в рамках №214-ФЗ) 4,7 млн кв. м (+90% к ноябрю, +20% к запускам в декабре 2020 г.) 60% пришлось на дома, строившиеся с использованием счетов эскроу.

- Во всех крупнейших регионах доля строительства с использованием счетов эскроу превышает 60%, в том числе в 7 регионах (+1 к ноябрю) – более 90%.

Максимальный прирост доли за месяц +4,8 п.п. Рязанская область. Минимальный прирост доли за месяц -0,7 п.п. Свердловская область.

Многоквартирное жилищное строительство с использованием счетов эскроу в 20 крупнейших регионах с объемом строящегося жилья менее 1 млн кв. м представлено на рисунке 2.7 [67].

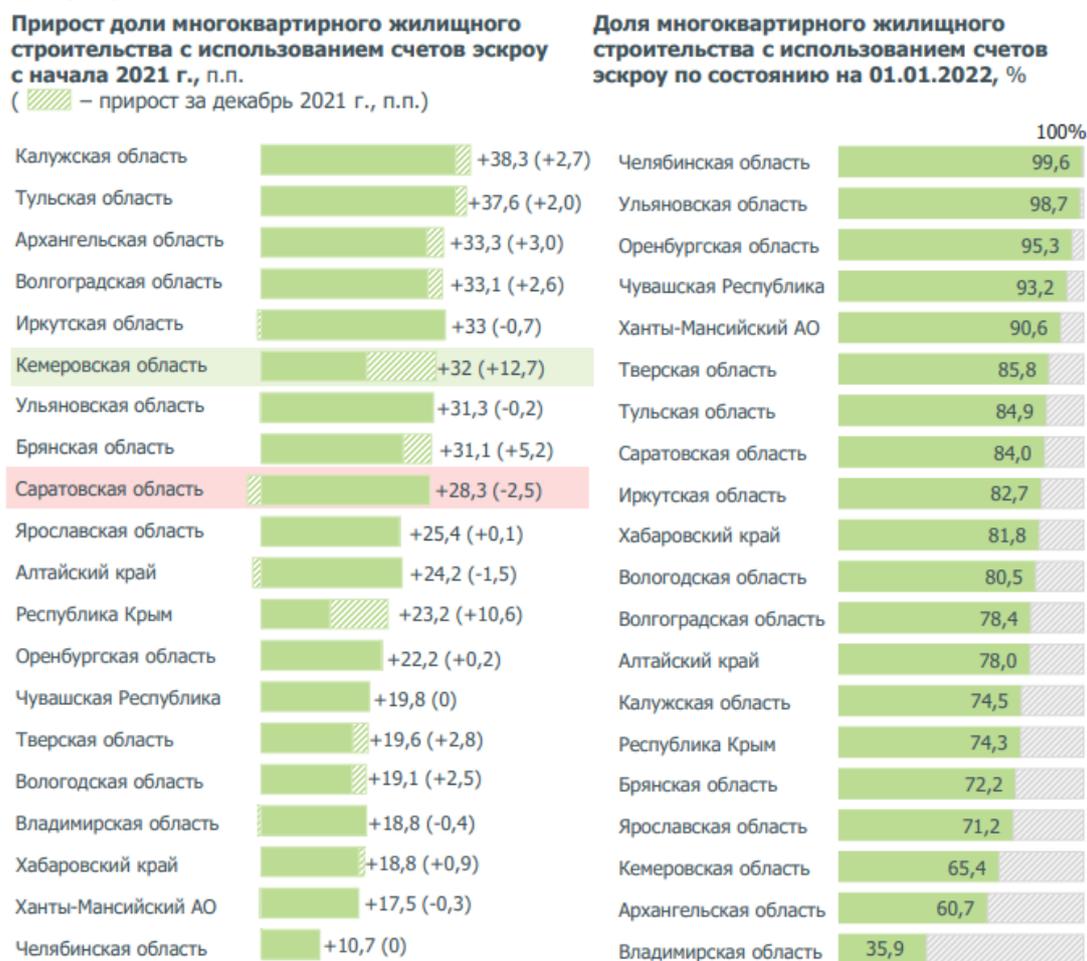


Рисунок 2.7 - Многоквартирное жилищное строительство с использованием счетов эскроу в 20 крупнейших регионах с объемом строящегося жилья менее 1 млн кв. м [67]

В 20 крупнейших регионах с портфелем жилья в стадии строительства менее 1 млн кв. м доля строительства с использованием счетов эскроу достигла 79% (+2,7 п.п за месяц). При этом:

- В объеме ввода (в рамках №214-ФЗ) в декабре 69% составили дома, строительство которых происходило с использованием счетов эскроу.

- В 7 регионах (+2 к ноябрю) весь объем введенных в эксплуатацию домов строился с использованием счетов эскроу.

- Наибольший объем домов, строившихся по новым правилам, введен в Саратовской области (в 4 раза больше, чем запущено новых проектов). За счет этого доля жилищного строительства с использованием счетов эскроу снизилась на 2,5 п.п. в декабре.

Максимальный прирост доли жилищного строительства с использованием счетов эскроу наблюдался в регионах-лидерах по объему введенных домов, строившихся по старым правилам. Это Кемеровская область (+12,7 п.п. за месяц) и Республика Крым (+10,6 п.п.).

Минимальный прирост доли за месяц -2,5 п.п. Саратовская область.

В заключении проведем анализ многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу группами компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м (рисунок 2.8).

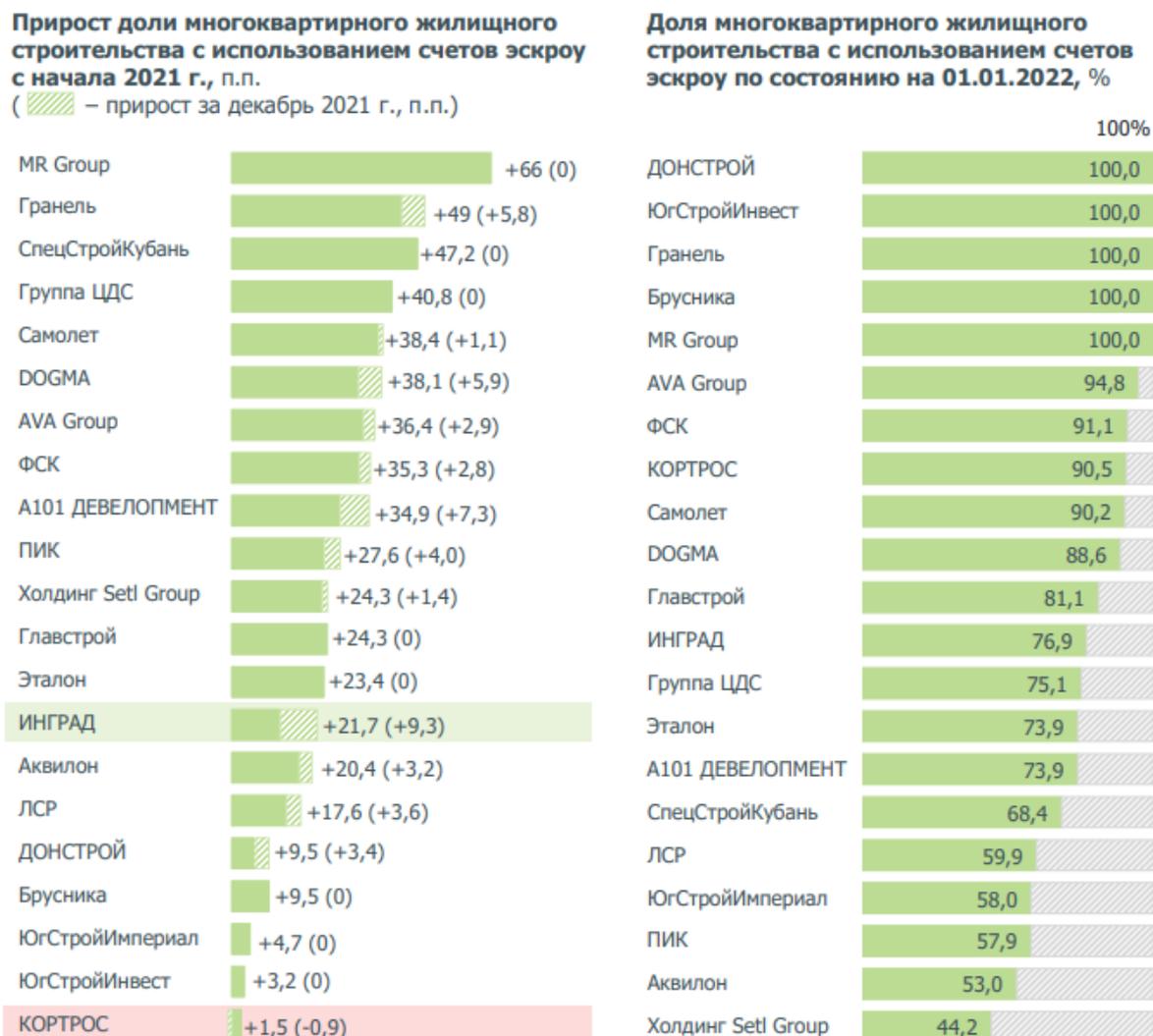


Рисунок 2.8 - Многоквартирное жилищное строительство с использованием счетов эскроу группами компаний с объемом строящегося жилья более 500 тыс. кв. м [67]

В декабре доля жилищного строительства с использованием счетов эскроу в портфеле 21 крупнейшего застройщика увеличилась до 74% (+1,8 п.п. за месяц). На эти компании приходится 27% всего жилья в России, строящегося с использованием счетов эскроу.

В декабре ДОНСТРОЙ и Гранель вошли в число компаний, весь объем жилья в портфеле которых строится с использованием счетов эскроу.

В результате количество таких застройщиков увеличилось до 5. Ранее полностью перешли на строительство по новым правилам компании Брусника, ЮгСтройИнвест и MR Group.

Доля строительства с использованием счетов эскроу увеличилась в портфелях 12 крупнейших застройщиков (+2 к ноябрю).

Сильнее всего – у компаний ИНГРАД (+9,3 п.п. до 76,9%) и A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ (+7,3 п.п. до 73,9%). Минимальный прирост доли за месяц -0,9 п.п. у Кортроса.

ТОП-10 застройщиков по запуску новых проектов в 2022 г., млн кв. м представлен на рисунке 2.9 [64]

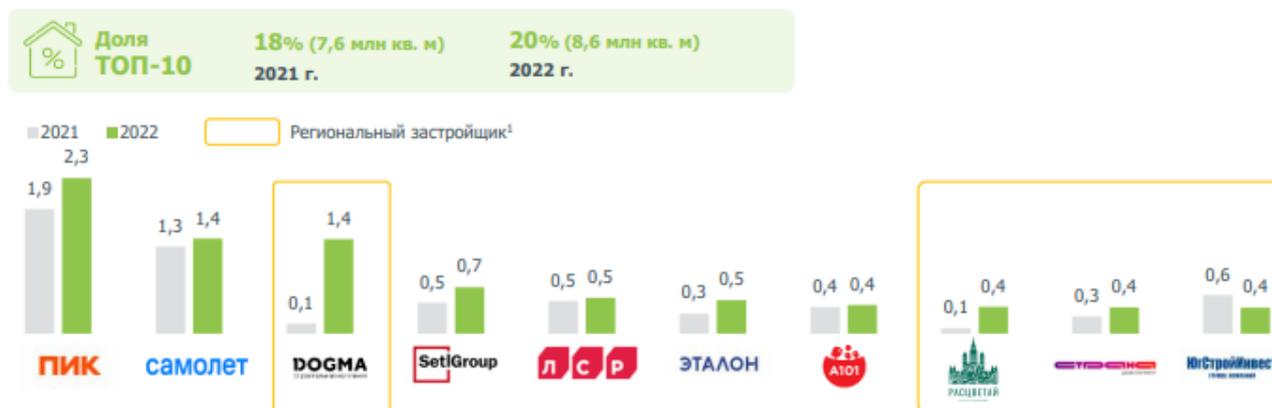


Рисунок 2.9 - ТОП-10 застройщиков по запуску новых проектов в 2022 г., млн кв. м

В 2022 г. девелоперы продолжили расширять географию проектов в целях диверсификации бизнеса

Нестолничные застройщики нарастили строительство на рынке Москвы и Московской области (объем запусков составил 673 тыс. кв. м за 2022 г., +19% за год), их доля в общем объеме запусков Московского региона выросла с 6 до 7% – выход региональных девелоперов на московский рынок объясняется более привлекательной маржинальностью столичных проектов ввиду высокого уровня цен и стабильного спроса рисунок 2.10.



Рисунок 2.10 - Нестолничные застройщики в Московском регионе [64]

На фоне растущей конкуренции и дефицита участков с удачной локацией в Московском регионе продолжается экспансия столичных девелоперов за его пределы – интерес крупных игроков к регионам также обусловлен меньшими затратами на строительство и стоимостью земельных участков. Кроме этого, диверсифицированный портфель проектов повышает инвестиционную привлекательность публичных застройщиков.

ТОП-10 застройщиков в Москве и Московской области по объему запусков новых проектов представлено на рисунке 2.11.

Группа «ПИК» активно пополняет свой портфель в последние 4 года: компания увеличила количество регионов присутствия с 5 в 2018 г. до 14 в 2022 г. – в январе 2022 г. группа «ПИК» запустила проект в Татарстане, в ноябре – в Амурской области. Компания продолжает наращивать строительство в Ленинградской, Нижегородской, Свердловской, Сахалинской, Тюменской областях, в Приморском крае и в Санкт-Петербурге: объем запусков в этих регионах составил 360 тыс. кв. м (+23% к 2021 г.)

2021 г.				2022 г.			
Группа компаний		Запуски, тыс. кв. м	Доля в общем объеме запусков, %	Группа компаний		Запуски, тыс. кв. м	Доля в общем объеме запусков, %
1	ПИК	1 585	18	1	ПИК	1 904	21
2	Самолет	1 144	13	2	Самолет	1 286	14
3	Донстрой	932	11	3	A101	431	5
4	MR Group	498	6	4	Level Group	296	3
5	ФСК	478	5	5	ФСК	271	3
6	Гранель	476	5	6	Гранель	258	3
7	A101	401	5	7	ЛСР	258	3
8	Стройком	208	2	8	АБСОЛЮТ	219	2
9	Эталон	176	2	9	МИЦ	217	2
10	Инград	159	2	10	Эталон	191	2
Всего ТОП-10		6 057	69	Всего ТОП-10		5 331	59

Рисунок 2.11 - ТОП-10 застройщиков в Москве и Московской области по объему запусков новых проектов

Группа «Самолет» в феврале анонсировала строительство ЖК площадью 200 тыс. кв. м в Тюмени, в марте – 37,5 тыс. кв. м во Владивостоке. В июне было подписано соглашение о строительстве 700 тыс. кв. м жилья в Сахалинской области. ГК «А101» в октябре объявила о реализации 2-х проектов (120 и 900 тыс. кв. м) в Ленинградской области, один из которых планируется совместно с группой «Самолет»

Необходимо отметить, что По данным опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ, около 68% из 61,8 млн российских семей считают индивидуальный дом наиболее предпочтительным видом жилья рисунок 2.12. [66]



Рисунок 2.12 - Данные опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ по итогам 2022 г.

Основной причиной, не позволяющей гражданам купить или построить себе частный дом – недостаток денежных средств. При этом 54% горожан, желающих переехать в дом, были бы готовы рассмотреть ипотеку для его строительства.

По итогам 2022 г. ввод жилья в сегменте ИЖС составил 57 млн кв. м (+16% к 2021 г.) и достиг исторического максимума – всплеск спроса на ИЖС начался после пандемии коронавируса, в условиях которой граждане по-новому оценили возможность жить в своем доме – также росту ИЖС способствовала президентская программа социальной газификации.

Несмотря на значительный спрос, уровень проникновения ипотеки на ИЖС остается низким: по оценке ДОМ.РФ, в 2022 г. с использованием ипотеки строилось лишь ~10% жилых домов – среди причин – высокие риски для банков и отсутствие механизма защиты средств граждан, строящих дома по индивидуальным договорам подряда (преобладающий способ ИЖС). Повысить распространение ипотеки на ИЖС можно с помощью запуска нового механизма – индустриального жилищного строительства, в рамках которого средства граждан будут привлекаться на счета эскроу, а подрядчик – вести строительство с привлечением средств проектного финансирования. Именно по такой схеме сейчас строятся квартиры в многоквартирных домах. Динамика ввода ИЖС в России, млн кв. м рисунок 2.13 [66].



Рисунок 2.13 - Динамика ввода ИЖС в России, млн кв. м [66]

Доступные финансовые механизмы развития рынка ипотеки на ИЖС начали формироваться только в 2021 г., когда льготные ипотечные программы были распространены на строительство жилых домов – для стимулирования выдачи таких кредитов государство предложило увеличенную субсидию, которая бы компенсировала риски банков (маржа установлена на уровне 4,5 п.п. по сравнению с 2,5 п.п. по ипотеке на квартиры).

Дополнительная мера поддержки рынка – расширение «Льготной ипотеки» с середины 2022 г. на строительство домов собственными силами (хозспособом) – ДОМ.РФ, как институт развития, дополнительно субсидирует банкам 2 п.п. по программе (на время строительства дома). Благодаря принятым мерам выдача ипотеки на строительство жилых домов в 2022 г. составила 32,9 тыс. кредитов на 138,8 млрд руб. – в 3 раза больше по количеству и в 4 по сумме, чем за 2021 г. – лидерство на рынке сохраняет Сбер, на долю которого пришлось ~75% всех выдач. Ипотека на ИЖС активно росла вопреки замедлению ипотечного рынка в целом: в результате ее доля в общем количестве выдач выросла до 2,5% в 2022 г. (0,5% в 2021 г.). Средний размер ипотечного кредита на ИЖС в 2022 г. увеличился на 1,1 млн руб. до 4,2 млн руб. на фоне удорожания материалов и строительных работ. Портфель ипотеки на ИЖС составил 181,6 млрд руб. на 01.01.2023 (1,3% от общего ипотечного портфеля) – при этом $\frac{3}{4}$ портфеля рынка ИЖС (135,7 млрд руб.) формирует Сбер. Характеристики льготных программ на ИЖС представлена на рисунке 2.14 [66].

Программа	Ставка	Дата расширения на ИЖС	Формат ИЖС
Льготная ипотека	До 7% в 2022 г., до 8% с 2023 г.	18.10.2021	С подрядчиком
		01.06.2022	Своими силами
Семейная ипотека	до 6%	01.05.2021	С подрядчиком
Дальневосточная ипотека	до 2%	01.12.2019	С подрядчиком или своими силами
IT-ипотека	до 5%	12.05.2022	С подрядчиком
Сельская ипотека	до 3%	01.01.2020	С подрядчиком

Рисунок 2.14 - Характеристики льготных программ на ИЖС [66].

Основные показатели рынка ипотеки на ИЖС представлены на рисунке 2.15.



Рисунок 2.15 - Основные показатели рынка ипотеки на ИЖС [66]

Драйвером ипотеки на строительство жилых домов в 2022 г. выступали льготные программы, позволяющие получить кредит по ставкам значительно ниже рыночных – выдача ипотеки с господдержкой на ИЖС выросла в 13 раз с 2021 г., до 26,1 тыс. кредитов в 2022 г., в т. ч. благодаря запуску «Льготной ипотеки» на строительство домовхозспособом – доля льготных программ в выдаче ипотеки на ИЖС увеличилась в 4 раза – до 79% с 19% в 2021 г. (рисунок 2.16).



Рисунок 2.16 - Структура выдачи ипотеки на ИЖС [66]

В II пол. 2022 г. основной объем ипотеки на ИЖС (55% или 13,4 тыс. кредитов) выдавался на строительство по индивидуальным договорам с подрядными организациями (точечная застройка).

Доля ипотеки на ИЖС хозспособом в целом за II полугодие достигла 38% (9,2 тыс. кредитов), для сравнения в июне она составляла лишь 4%.

Кредиты на строительство жилого дома по комплексным проектам пользовались меньшим спросом (1,5 тыс. кредитов, 6% от общей выдачи ипотеки на ИЖС).

Распределение количества выдач по типам программ в 2022 г. (данные Сбербанка) представлено на рисунке 2.17.

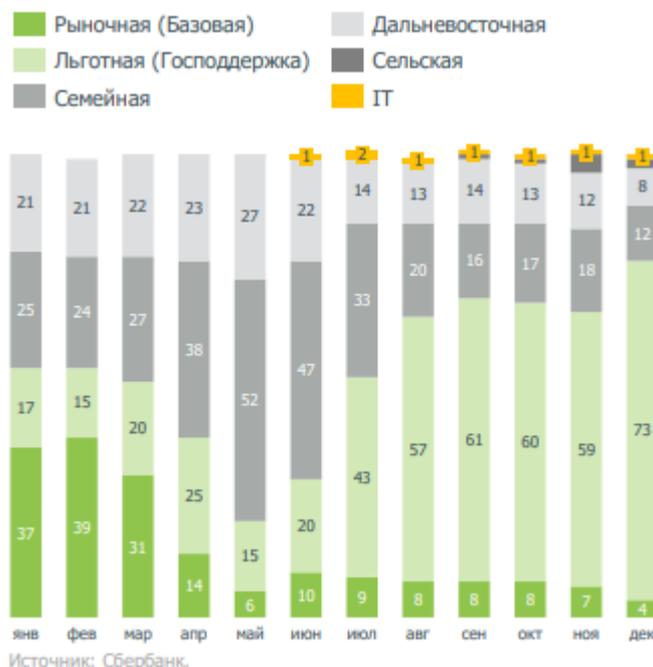


Рисунок 2.17 - Распределение количества выдач по типам программ в 2022 г. (данные Сбербанка), % [66]

По данным опроса ДОМ.РФ и ВЦИОМ, большинство россиян (57% семей) готовы привлекать к строительству частного дома профессиональных застройщиков. Только 17% семей, желающих переехать из квартиры в индивидуальный дом, хотели бы строить дом самостоятельно, не привлекая никого за деньги. Отношение населения к подрядчикам по ИЖС представлено на рисунке 2.18.

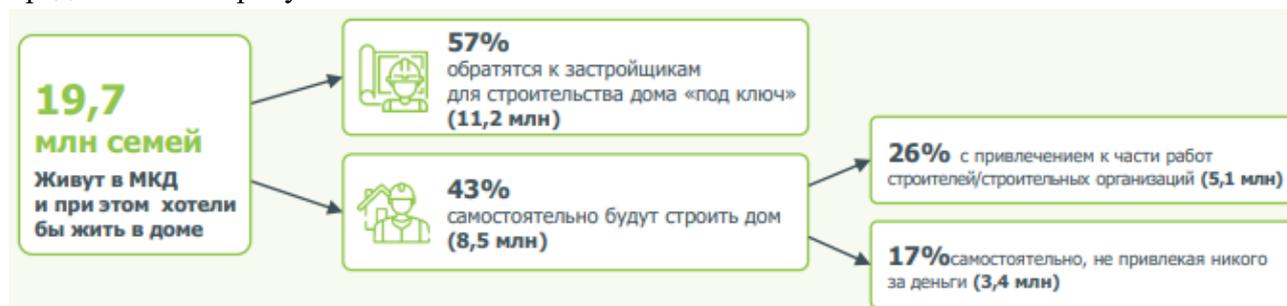


Рисунок 2.18 - Отношение населения к подрядчикам по ИЖС [66]

Наибольшая доля выдач приходится на регионы с высоким уровнем доходов населения: Москва и МО, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Татарстан, Тюменская область. Кроме того, в рейтинг вошли популярные туристические направления: Краснодарский край, Иркутская область. В лидеры также входят регионы, на которые распространяется программа «Дальневосточная ипотека»: Республика Саха (Якутия), Приморский край, Забайкальский край.

2.2. Современное состояние ипотечного кредитования

Выдача ипотеки демонстрирует рекордные показатели начиная с 2020 года второй год подряд.

Ипотечный портфель достиг 10% ВВП, но потенциал роста остается высоким – рисунок 2.19.

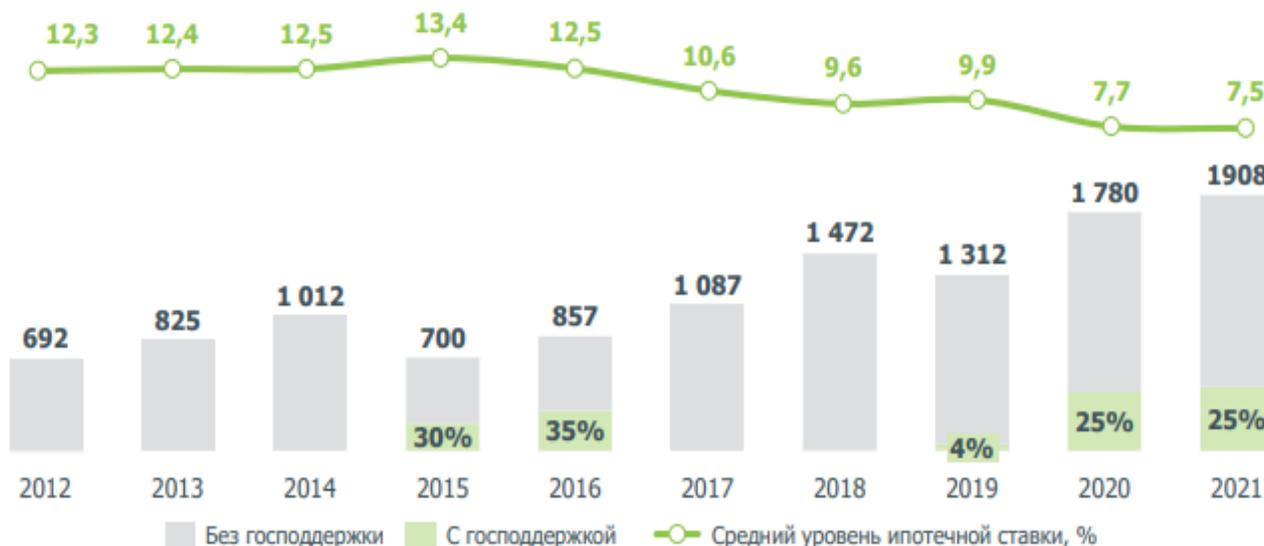


Рисунок 2.19 - Количество выданных ипотечных кредитов в России, млн. шт.

Рост ипотечного портфеля характеризуется высокой динамикой. За последние 10 лет количество выдаваемых в год ипотечных кредитов выросло в 2,8 раза. Ипотечный кредит выплачивают около 10% российских семей, т.е. около 6 млн. из 61,7 млн. семей. В последние годы темп прироста портфеля ипотечных кредитов превышал 20%.

Ипотечный портфель представлен на рисунке 2.20.

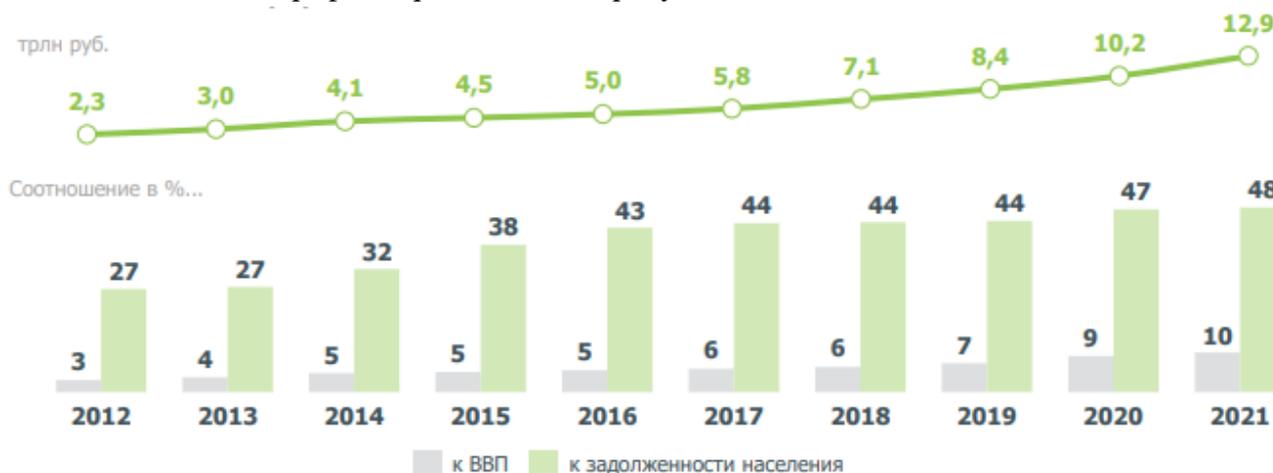


Рисунок 2.20 - Ипотечный портфель в России [67]

Доля ипотеки в общей задолженности населения в России составляет менее 50%, тогда как в развитых странах – 70-80%. Поэтому в перспективе следует ожидать, что доля ипотеки будет расти опережающими темпами по сравнению с потребительскими кредитами.

В I полугодии 2021 года сохранялись условия, которые обеспечили рост ипотечного рынка в 2020 г.:

- рыночные ставки ипотеки оставались на низком уровне,
- продолжилась реализация ранее принятых государственных программ льготной ипотеки.

В результате ипотечный рынок в I полугодии вырос на 44% относительно сопоставимого периода 2020 г. и на 60% к I полугодию 2019 г. (таблица 2.1).

Таблица 2.1 - Характеристика условий функционирования ипотечного рынка в 2021 году в России

Показатель	I полугодие	II полугодие
Ключевая ставка	повышение на 1,25 п. п. до 5,5%	повышение на 3,0 п. п. до 8,5%
Рыночные ставки ипотеки на новостройки	рост на 0,3 п.п. до 8,2%	рост на 1,4 п.п. до 9,6%
Льготные программы	На прежних условиях	Изменение условий
«Льготная ипотека»	Предельная ставка 6,5% Максимальный кредит: - 12 млн руб. (Москва, МО, Санкт-Петербург, ЛО) - 6 млн руб. – остальные регионы	Предельная ставка 7,0% Единый максимальный кредит 3 млн руб.
«Семейная ипотека»	Для семей с двумя и более детьми	Расширение охвата за счет семей с одним ребенком
Темп прироста г/г количества выданных ипотечных кредитов	+44%	-14%
Первичный рынок	+39%	-24%
Вторичный рынок	+46%	-10%

В II полугодии рост ипотечного кредитования замедлился под влиянием следующих факторов:

- рост рыночных ставок ипотеки ускорился на фоне ужесточения денежно-кредитной политики;

- с 1 июля предельная ставка в рамках «Льготной ипотеки» повышена до 7%, максимальный размер кредита понижен до 3 млн. рублей;

- после распространения «Семейной ипотеки» на семьи с одним ребенком потребовалось время, пока выдачи по программе начали расти;

- повышение с 1 августа 2021 г. надбавок к коэффициентам риска по вновь выдаваемым ипотечным кредитам с соотношением показателя «кредит/залог» (LTV) в диапазоне 80 - 85% сделало менее выгодным для банков ипотеку с первоначальным взносом 15 - 20%

- рост рыночных ставок снизил спрос на рефинансирование ранее взятых кредитов (-10 п.п. с начала 2021 г.)

Выдача ипотечных кредитов в II полугодии снизилась на 14,1% к сопоставимому

периоду 2020 г., но оставалась выше II полугодия 2019 г. на 34%.

В 2022 г. выдача ипотеки сократилась относительно рекордного 2021 г.: банки предоставили 1,3 млн ипотечных кредитов (-30%) на сумму 4,8 трлн руб. (-16%). При этом по количеству выдача 2022 г. соответствует докризисному 2019 г., а в объеме – выше на 64%.

Спрос сместился в сторону новостроек (31% от общей выдачи ипотеки, +6 п.п. к 2021 г.) на фоне роста спреда между ставками на первичном и вторичном рынках в 2 раза до 5,0 п.п.

Средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке выросла до 9,3% (+1 п.п.), на новостройки – снизилась до 4,3% (-1,6 п.п. к 2021 г.) благодаря льготным программам и ипотеке с субсидией от застройщика.

Выдача ипотеки с господдержкой оставалась высокой: 485 тыс. кредитов (-1% к 2021 г.) на сумму 2,2 трлн руб. (+41%), доля льготной ипотеки достигла максимумов (35% в общем количестве выдач). При этом в течение года льготные программы оперативно донастраивались в зависимости от развития ситуации на ипотечном рынке.

Ипотечный портфель в 2022 г. увеличился на 2 трлн руб. до 14,1 трлн руб. на 01.01.2023. При этом ипотека обеспечила 86% прироста всех розничных кредитов, а ее доля впервые превысила 50% в общей задолженности физических лиц.

В 2023 г. выдача ипотеки будет сопоставима с уровнем прошлого года с учетом непростых макроэкономических условий и накопившихся рисков. Контрциклическую поддержку рынку окажут продление «Льготной ипотеки» и расширение «Семейной ипотеки».

В результате доля льготных программ в выдаче ипотеки останется высокой (30% по количеству и 45% по объему).

Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования представлена на рисунке 2.21.



Источник: Банк России

Рисунок 2.21 - Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования [68]

В 2022 г. выдача ипотеки сократилась: банки предоставили 1,3 млн ипотечных кредитов (-30% к 2021 г., на уровне докризисного 2019 г.) на 4,8 трлн руб. (-16% к 2021 г., но на 64% больше, чем в 2019 г.).

В течение года ипотечный рынок развивался неравномерно:

– ажиотажный спрос в марте сменился резким спадом выдачи в апреле-мае, когда рыночные ставки по ипотеке выросли до запретительных уровней (17-20%) вслед за ключевой ставкой;

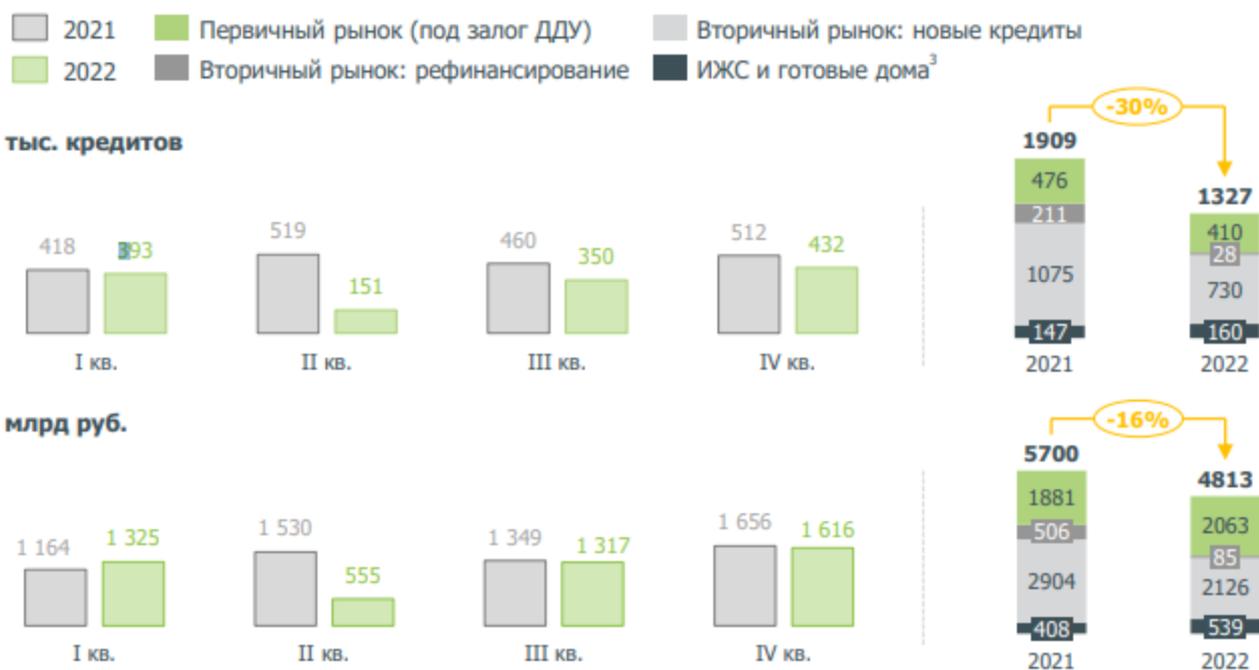
– с июня спрос на ипотеку восстанавливался благодаря снижению ставок к докризисному уровню и льготным программам;

– в октябре выдача временно сократилась из-за снижения потребительской уверенности и возобновившегося роста ставок.

– в конце года выдача ипотеки резко ускорилась, т. к. заемщики опасались возможного завершения «Льготной ипотеки» и сворачивания ипотеки от застройщиков под 0,1%.

Уровень одобрения ипотечных заявок в среднем за 2022 г. почти не изменился с предыдущего года (58%), даже несмотря на просадку в апреле до 42%. В II пол. 2022 г. показатель вырос до ~60-65% на фоне смягчения банками стандартов кредитования.

Выдача ипотечных кредитов представлена на рисунке 2.22 [68].



³ Данные приведены по топ-30 банкам.

Источники: Банк России, Frank RG, опросы банков, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 2.22 - Выдача ипотечных кредитов [68]

В 2022 г. наиболее значительно выдача просела на вторичном рынке: в условиях высоких ставок спрос снизился как на новые кредиты (-32% к 2021 г., до 730 тыс. кредитов), так и на рефинансирование ранее выданных (-87%, до 28 тыс. кредитов).

На первичном рынке спад кредитования меньше (-14% к 2021 г., до 410 тыс. кредитов) за счет действия льготных программ по доступным ставкам.

Выдача ипотеки на ИЖС и готовые дома в 2022 г. росла (+8% к 2021 г., до 160 тыс. кредитов), несмотря на замедление рынка в целом. Доступность ипотеки на ИЖС значительно увеличилась за счет распространения госпрограмм на строительство жилых домов, в т. ч. своими силами.

В 2021 г. по трем ипотечным программам с государственным участием: «Льготная», «Семейная», «Дальневосточная» выдано 483 тыс. кредитов (+9% к 2020 г.) на сумму 1,55 трлн. рублей (+19%).

Изменение условий «Льготной ипотеки» с 1 июля 2021 г. - повышение льготной ставки до 7% и установление максимальной величины кредита на уровне 3 млн. руб., как и ожидалось, привело к снижению объема кредитования по программе.

Среднемесячные выдачи в II полугодии уменьшились по сравнению с I полугодием на 45% по количеству и на 64% по объему (рисунок 2.23).

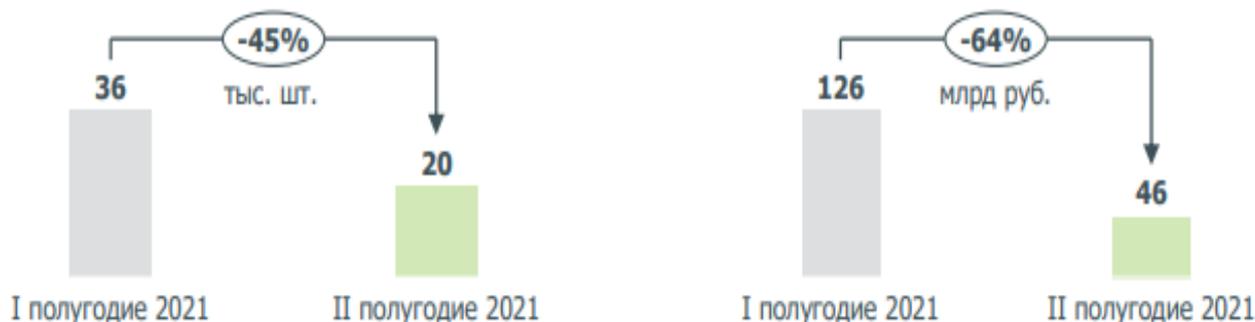


Рисунок 2.23 - Выдача по «Льготной ипотеке» (в среднем за месяц)

Если до модификации условий охват программы составлял 83% квартир в новостройках, выставленных на продажу, то после этого охват в регионах снизился до 33%, в столичных регионах программа стала фактически недоступна.

В результате снижение выдачи стало наиболее выраженным в столичных регионах, где ранее максимальный размер кредита составлял 12 млн. руб. (Москва, Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская обл.).

Всего по итогам 2021 г. по программе «Льготной ипотеки» выдано 335 тыс. кредитов (-2,6% к 2020 г.) на сумму более 1 трлн руб. (+2,3%).

Выдача по «Семейной ипотеке» (в среднем за месяц) представлена на рисунке 2.24.

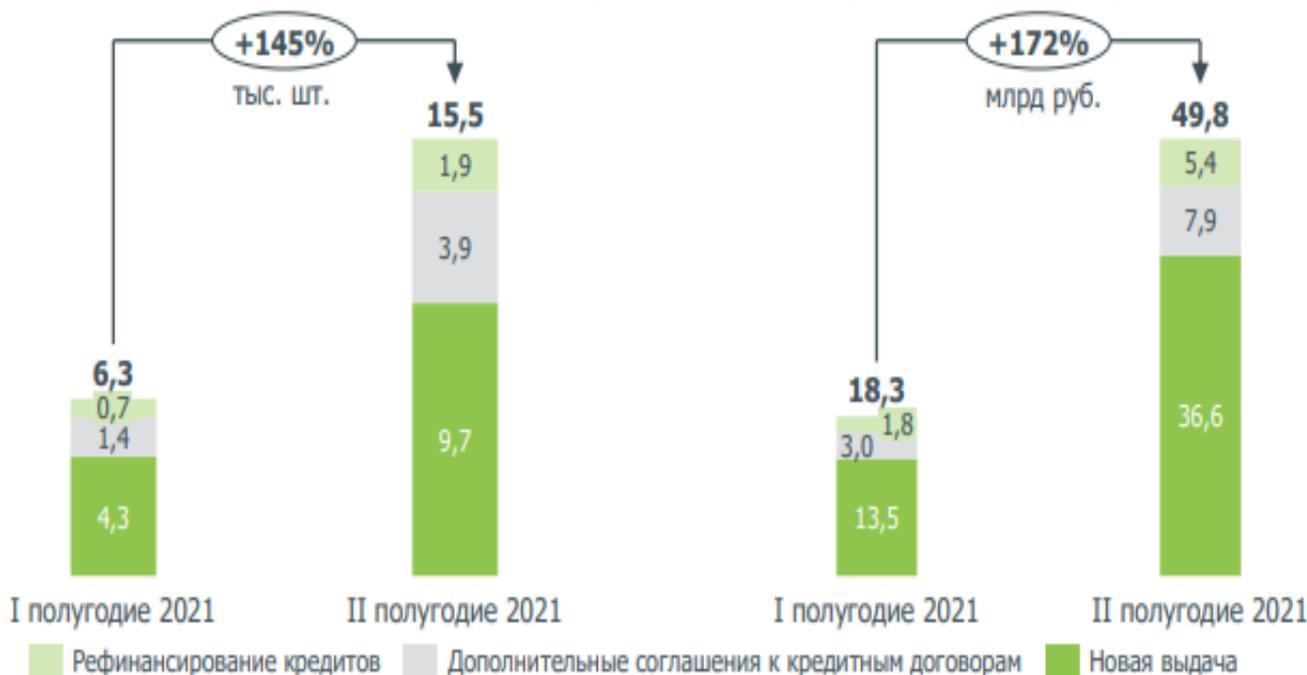


Рисунок 2.24 - Выдача по «Семейной ипотеке» (в среднем за месяц)

Госпрограммы позволили снизить среднюю ставку ипотеки в 2021 году более чем на 1 п.п.

Рыночные ставки ипотеки перешли к плавному росту в I полугодии, в II полугодии 2021 года их рост ускорился. Средняя ставка по субсидируемым кредитам после увеличения в июле из-за повышения предельной ставки «Льготной ипотеки» в дальнейшем постепенно снижалась.

Средневзвешенная процентная ставка по выданным ипотечным кредитам в рублях возросла с начала года на 0,45 п.п. до 7,81%. При этом средняя ставка в 2021 году (7,49%) была на 0,18 п.п. ниже, чем в 2020 г.

Средняя ставка на первичном рынке (преимущественно субсидируемый сегмент) за счет продолжения реализации госпрограмм льготной ипотеки с начала года снижалась, достигнув в июне исторического минимума 5,48%.

В июле ставка выросла в связи с повышением предельной ставки по программе «Льготная ипотека» с 6,5% до 7%. Однако в дальнейшем снижение средней ставки первичного рынка возобновилось, что было обусловлено ростом доли кредитов, выдаваемых в рамках «Семейной» и «Дальневосточной» ипотеки по более низким ставкам, расширением предложения совместных кредитных программ банков и застройщиков.

На вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) ставки формировались под влиянием повышения ключевой ставки Банка России.

Однако в условиях повышенной неопределенности реакция банков на ужесточение денежно-кредитной политики до осени была сдержанной.

Рост ставок ускорился с октября, когда участники рынка пересмотрели свои ожидания относительно дальнейшей траектории ключевой ставки после ужесточения риторики регулятора.

Средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам на вторичном рынке за год выросла на 0,9 п.п. при росте ключевой ставки Банка России на 4,25 п.п. (рисунок 2.25).

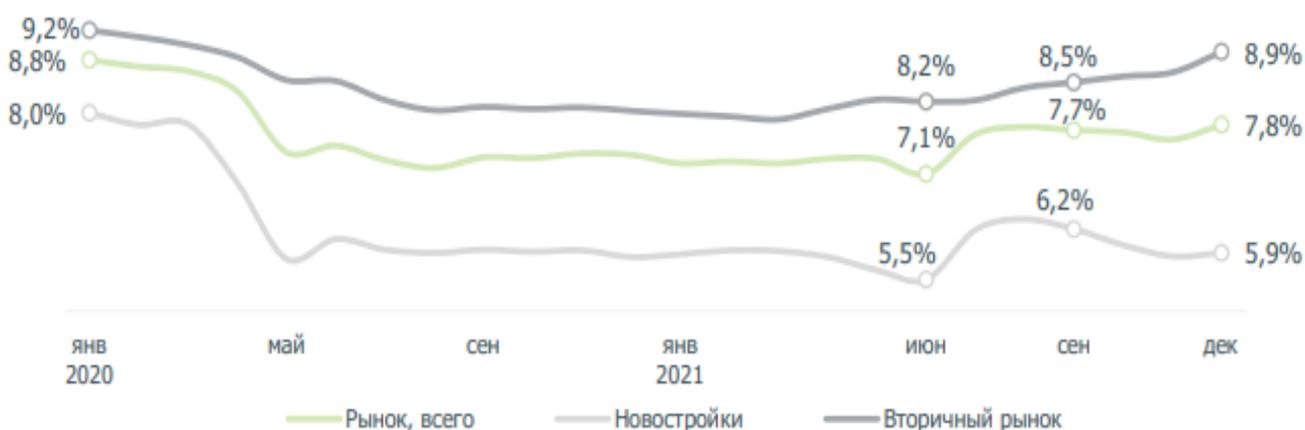


Рисунок 2.25 - Динамика ставок ипотечного рынка в России [67]

Разница ставок первичного и вторичного рынка ипотеки в IV квартале заметно расширилась.

В 2022 г. средневзвешенная ставка по ипотеке, выданной на первичном рынке, снизилась до 4,3% (-1,6 п.п. к 2021 г.). Во многом это результат распространения субсидируемой ипотеки от застройщиков по низким ставкам, в т. ч. в комбинации с льготными программами.

На вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) средняя ипотечная ставка

выросла до 9,3% (+1 п.п. к 2021 г.) из-за ужесточения денежно-кредитной политики в 2022 г. и возросших рисков банков.

В результате спред между ставками на первичном и вторичном рынках в 2022 г. вырос в ~2 раза, до 5,0 п.п., что привело к смещению спроса в сегмент новостроек (31% от общего количества выданных в 2022 г. против 25% в 2021 г.)

Средневзвешенные ставки ипотечного кредитования за месяц представлены на рисунке 2.26.



Ставки на первичном и вторичном рынке – средневзвешенные по выданным кредитам за месяц.

Рисунок 2.26 - Средневзвешенные ставки ипотечного кредитования за месяц, % годовых [68]

В 2023 г. ожидается рост ипотечных ставок, как на новостройки, так и на готовое жилье с учетом следующих факторов:

- в конце 2022 г. банки стали повышать ставки предложения по рыночной ипотеке (в среднем на 0,5-0,7 п.п., до 11-12%) из-за роста стоимости фондирования;
- ставка по «Льготной ипотеке» с 2023 г. увеличена с 7 до 8%;
- ряд крупных банков прекратили прием заявок на субсидируемую девелоперами ипотеку по ставке менее 3%. Так банки отреагировали на критику Банком России данного механизма и планы по ужесточению его регулирования.

Согласно мониторингу ставок предложения топ-15 ипотечных банков, за период с начала 2021 г. стоимость кредитов на новостройки выросла на 1,72 п.п. до 9,58%, готовое жилье – на 1,56 п.п. до 9,62%, рефинансирование – на 1,82 п.п. до 9,67% (таблица 2.2).

Таблица 2.2 - Средние ипотечные ставки предложения по сегментам, %

Сегмент	Янв.21	Фев.21	Мар.21	Апр.21	Май.21	Июн.21	Июл.21	Авг.21	Сен.21	Окт.21	Ноя.21	Дек.21
Рыночные программы												
Новостройки	7,86	7,86	7,85	7,87	8,11	8,21	8,29	8,39	8,53	8,60	9,15	9,58
Готовое жилье	8,06	8,06	8,03	8,05	8,35	8,42	8,47	8,55	8,80	8,83	9,37	9,62
Рефинансирование	7,85	7,85	7,91	7,92	8,02	8,22	8,39	8,57	8,37	8,44	9,33	9,67
Госпрограммы												
«Льготная ипотека»	6,07	6,07	6,07	5,77	5,62	5,59	6,00	5,98	5,99	5,98	5,97	5,87
«Семейная ипотека»	4,85	4,82	4,82	4,82	5,00	5,05	5,07	5,05	4,96	4,95	4,81	4,77
«Дальневосточная ипотека»	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,13	0,13	0,12	0,12

В III кв. 2022 г. ипотечное кредитование активно восстанавливалось после просадки в II кв.: банки выдали 350,1 тыс. кредитов (+131% к II кв. 2022 г.) на 1,3 трлн руб. (+137%):

– наиболее интенсивный рост с низкой базы наблюдался на вторичном рынке (+211% к II кв. 2022 г. по новым кредитам в денежном выражении, +164% – по сделкам рефинансирования);

– на первичном рынке, где падение в II кв. 2022 г. было менее глубоким, объем выдач вырос на 81% к предыдущему кварталу.

Основные факторы оживления рынка: снижение рыночных ставок вслед за ключевой ставкой Банка России, меры господдержки и реализация совместных ипотечных программ банков и застройщиков по низким ставкам.

В результате ипотечный портфель (с учетом секьюритизации) достиг 14,2 трлн руб. на 30.09.2022 (+18,3% с 30.09.2021, +10,3% с начала 2022 г.). Динамика выдачи ипотечных кредитов представлена на рисунке 2.27.



Рисунок 2.27 - Динамика выдачи ипотеки в России, млрд руб.

Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков представлены на рисунке 2.28.

Сегмент	01.01.22	01.04.22	01.07.22	01.10.22	01.11.22	01.12.22	01.01.23
Новостройки	9,6	20,8	10,7	10,1	10,6	10,7	10,8
Вторичный рынок	9,6	20,4	10,8	10,2	10,7	10,8	10,9
Рефинансирование	9,7	21,2	10,8	10,2	10,8	10,8	11,1
ИЖС	10,8	21,9	11,2	10,4	11,0	11,0	11,1
«Льготная ипотека»	5,9	6,1	6,6	6,6	6,6	6,6	6,7
Ключевая ставка Банка России	8,5	20,0	9,5	7,5	7,5	7,5	7,5

Рисунок 2.28 - Средневзвешенные ставки предложения топ-20 банков в России, % годовых [68]

Выдача кредитов на новостройки снизилась в меньшей степени, чем выдача в рамках «Льготной ипотеки» – за счет увеличения кредитования в рамках «Семейной ипотеки» и рыночных ипотечных программ банков.

Росту продаж жилья также способствовало увеличение покупок строящихся квартир за счет собственных средств граждан.

Объем выданных банками кредитов на новостройки по итогам 2021 г. сохранился примерно на уровне предыдущего года (-2%), превысив уровень «доковидного» 2019 года на 45% (рисунок 2.29).

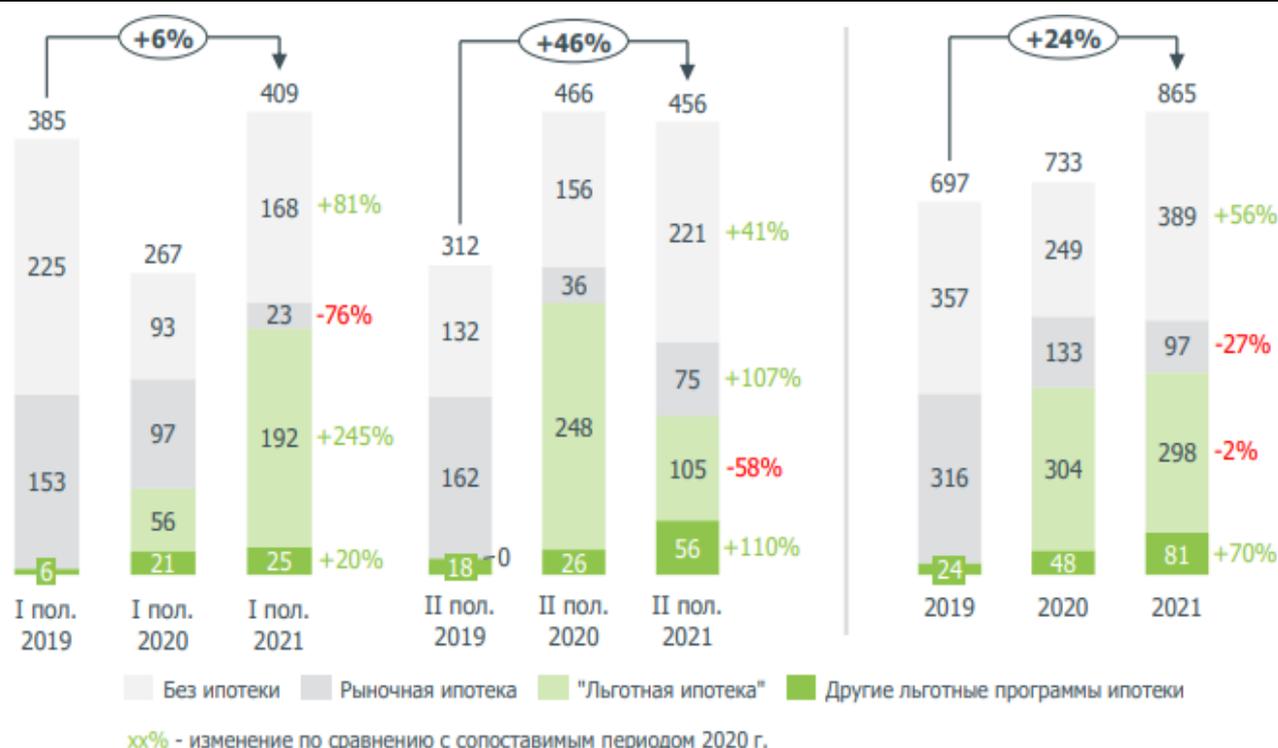


Рисунок 2.29 - Количество продаж в новостройках (зарегистрированных ДДУ физическими лицами) в России, тыс. шт.

Доля первичного рынка в общем количестве выданных ипотечных кредитов в 2021 г. составила 25% (27% в 2020 г.).

В I полугодии выдача кредитов на новостройки выросла на 39% к аналогичному периоду 2020 г. за счет роста в этот период льготной ипотеки в 2,4 раза до 261 тыс.

В II полугодии вследствие модификации государственных программ выдача субсидируемых кредитов уменьшилась на 34% к аналогичному периоду 2020 г., что привело к снижению кредитования на первичном рынке ипотеки на 24%.

На протяжении почти всего 2021 г. наблюдался повышенный спрос на квартиры в новостройках со стороны населения.

В первой половине года активность продаж поддерживалась действием «Льготной ипотеки». По этой программе заключалось более половины всех сделок. Снижение количества кредитов, выдаваемых в рамках «Льготной ипотеки», в II полугодии (-45% к I полугодью) после изменения условий программы с 1 июля компенсировалось выдачами в рамках «Семейной ипотеки», а также ростом спроса на рыночные ипотечные продукты банков. В рамках совместных программ банки и застройщики расширили предоставление покупателям новостроек скидок и рассрочек. Наряду с этим выросло использование собственных средств при покупке новостроек, что также поддержало спрос на строящееся жилье.

Рост рыночных процентных ставок и снижение спроса на рефинансирование оказали сдерживающее влияние на рост ипотечного кредитования на вторичном рынке. Тем не менее, этот сегмент ипотечного рынка по итогам года показал положительные темпы прироста. Основная часть ипотечных кредитов выдавалась во вторичном сегменте на рыночных условиях (свыше 75%). Кредиты на вторичном рынке в I полугодии 2021 г. превысили уровень аналогичного периода 2020 г. на 46%, в II полугодии – снизились на 10% (рисунок 2.30).

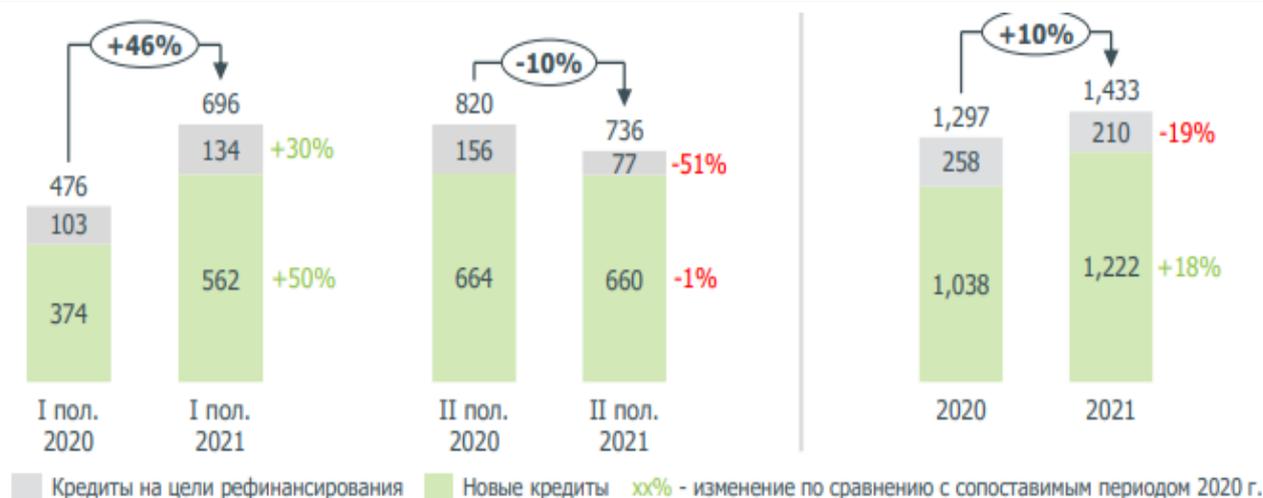


Рисунок 2.30 - Выдача ипотеки на вторичном рынке в России [67]

Основной причиной замедления роста кредитования в сегменте вторичного рынка стало снижение спроса на рефинансирование ранее взятых кредитов в условиях роста рыночных ставок. Доля ипотеки на цели рефинансирования в общем количестве выданных кредитов в 2021 г. устойчиво снижалась, составив в декабре 5,1% (-10 п.п. с начала года) (рисунок 2.30), в среднем за год – 11,5% (-3,5 п.п. к 2020 г.).

Вследствие этого в II полугодии 2021 г. было выдано в два раза меньше таких кредитов по сравнению с аналогичным периодом 2020 г., тогда как выдача новых кредитов почти не изменилась.

В целом по итогам 2021 г. количество ипотечных кредитов на покупку готового жилья выросло на 10% по сравнению с 2020 г.

В 2022 г. выдача ипотеки с господдержкой по количеству сохранилась практически на уровне 2021 г., а по объему стала рекордной (2,2 трлн руб., +41% к 2021 г.) – доля льготных программ достигла максимумов – 35% в общем количестве выдач (+11 п.п. к 2021 г.) и 46% в объеме (+19 п.п.)

Наибольшим спросом пользовалась «Льготная ипотека» (285 тыс. кредитов в 2022 г., 59% от всех льготных кредитов), хотя выдача по ней снизилась на 16% к 2021 г. – с учетом изменения макроэкономических условий ставка повышалась до 12% в апреле, а затем поэтапно снижалась и вернулась к 7% в июне – в конце 2022 г. «Льготную ипотеку» продлили до середины 2024 г. (ставка – 8%), что позволит еще более 300 тыс. семей улучшить свои жилищные условия.

Выдача по «Семейной ипотеке», где ставка оставалась неизменной (6%), выросла на 27% к 2021 г. до 169 тыс. кредитов. Во многом это результат распространения программы с 01.07.2021 на семьи с одним ребенком, родившимся после 2018 г.

– с 2023 г. программа расширена на семьи с двумя детьми до 18 лет (ранее – только для семей с детьми, родившимися после 2018 г.). В результате выдача таких кредитов вырастет на ~30 тыс. в год, всего за 2023-2024 гг. программой смогут воспользоваться более 230 тыс. семей

По другим программам с господдержкой выдача меньше в силу ограниченного круга потенциальных заемщиков: – по «Дальневосточной ипотеке» банки выдали 24,4 тыс. кредитов в 2022 г. (+47% к 2021 г.), по «IT-ипотеке» – 6 тыс. кредитов (программа запущена в мае 2022 г.)

Выдача ипотеки по льготным программам представлена на рисунке 2.31.

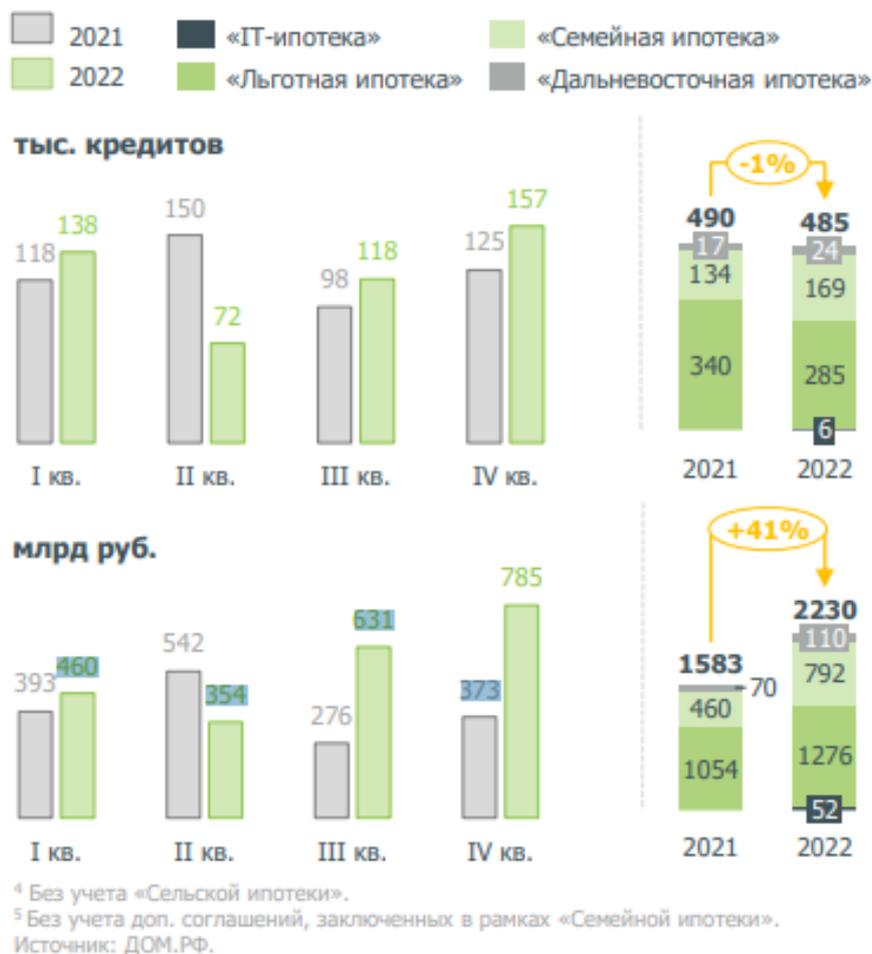


Рисунок 2.31 - Выдача ипотеки по льготным программам [68]

Доля льготных программ в общей выдаче ипотеки представлена на рисунке 2.32.

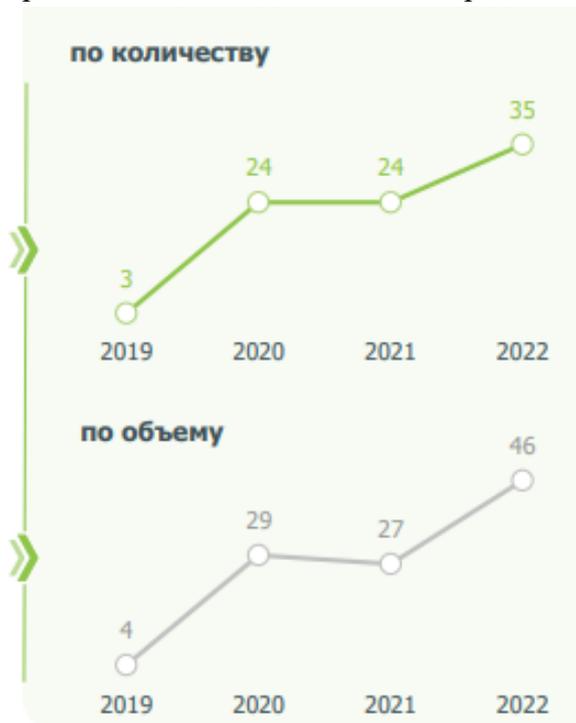


Рисунок 2.32 - Доля льготных программ в общей выдаче ипотеки, % [68]

В 2022 г. портфель ипотеки на балансе банков вырос на 2 трлн руб., или +17% к 2021 г. и составил 14,1 трлн руб. на 01.01.2023

Повторить рекорд 2021 г. по приросту портфеля (+2,5 трлн руб. или +26% к 2020 г.) не удалось из-за ухудшения внешних условий: в результате роста ставок в 2022 г. существенно просела выдача рыночной ипотеки (с 4,1 трлн руб. в 2021 г. до 2,6 трлн руб.). Вместе с тем, высокие ставки снизили стимул населения к досрочным погашениям (их объем сократился с 2,2 до 1,6 трлн руб.).

При этом ипотека росла быстрее остальных сегментов розничного кредитования, обеспечив 86% прироста всех кредитов населению в 2022 г. В результате доля ипотеки в кредитном портфеле физлиц достигла максимума за всю историю (51% на 01.01.2023).

Рефинансирование кредита становится выгодным, когда разница между ставкой по действующему ипотечному кредиту и рыночной ставкой рефинансирования составляет 1 п.п. и более. В этом случае рефинансирование позволяет сэкономить на снижении ежемесячных платежей с учетом затрат заемщика на заключение нового кредитного договора. Средняя рыночная ставка рефинансирования выросла до 9,7% на конец 2021 г. (+1,7 п.п. с начала года), превысив средневзвешенную ставку по портфелю ипотечных ссуд (8% в ноябре), вследствие чего стимулы к рефинансированию ранее взятых кредитов по рыночным ставкам снизились (рисунок 2.33). Ипотека оставалась одним из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка. При этом качество ипотечного портфеля сохранялось на высоком уровне.



Рисунок 2.33 - Рефинансирование ипотеки в России

Портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) за год вырос на 26,4% и по состоянию на 01.01.2022 достиг 12,9 трлн руб. (около 10% ВВП) (рисунок 2.34).



Рисунок 2.34 - Структура ипотечного портфеля (на конец периода) в России

Ипотека оставалась одним из самых быстрорастущих сегментов банковского рынка – годовой темп прироста портфеля ипотечных ссуд на балансах банков (12,0 трлн рублей) составил 26,4% (всего кредитного портфеля – 18%), задолженность по кредитам на новостройки выросла на 31% до 2,8 трлн руб. Доля ипотечных ссуд на балансах банков в общей задолженности физических лиц в России на 01.01.2022 составила 48% (+0,5 п.п. с начала года).

Банки сохраняли консервативный подход при выборе заемщиков: доля просроченной свыше 90 дней задолженности по ипотечным кредитам по состоянию на 01.12.2021 снизилась с начала 2021 г. на 0,4 п.п. до 0,8%, по другим кредитам населению значение показателя составило 7,4% (рисунок 2.35).



Рисунок 2.35 - Доля просроченной задолженности 90+

Динамика портфеля ипотечных жилищных кредитов представлена на рисунке 2.36.

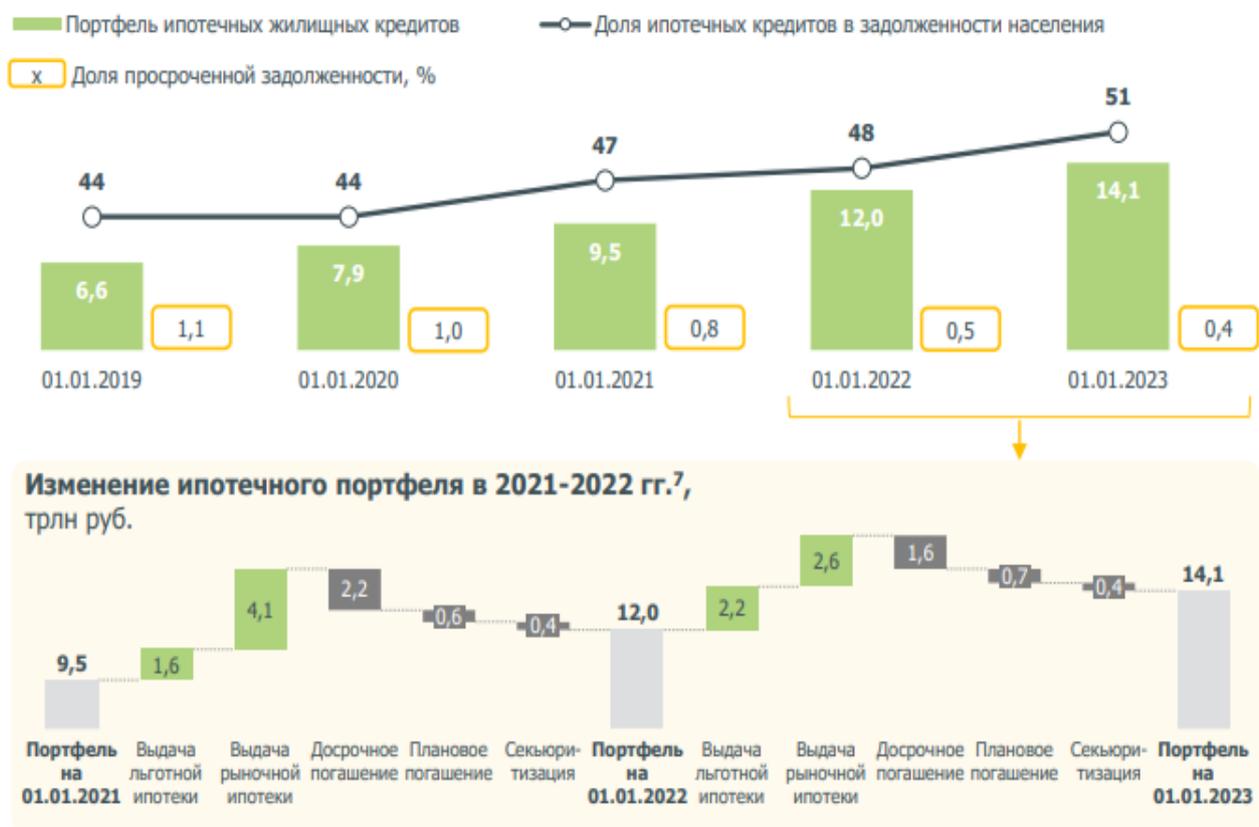


Рисунок 2.36 - Динамика портфеля ипотечных жилищных кредитов [68]

Доля просроченной задолженности по ипотеке оставалась низкой – 0,4% на 01.01.2023 (по другим розничным кредитам ~8%).

Объем просроченных ипотечных кредитов в целом за 2022 г. сократился (-5,3 млрд руб., до 58,7 млрд руб. на 01.01.2023), однако во второй половине года наметилась тенденция к его росту.

Уровень реструктуризации по кредитам заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации, в 2022 г. был значительно ниже, чем в пандемию: менее 2% ипотечного портфеля против 5,6% на 01.01.2021.

В 2022 г. выдача ипотечных кредитов в топ-10 регионов составила 545 тыс. кредитов (-30% к 2021 г.) на сумму 2,4 трлн руб. (-17%) рисунок 2.37.

		Количество выданных кредитов		Объем выданных кредитов		Доля в общем количестве выданной ипотеки	
		тыс. ед.	Δ к 2021 г., %	млрд руб.	Δ к 2021 г., %	%	Δ к 2021 г., п.п.
1	г. Москва	90	-34	666	-24	6,8	-0,3
2	Московская область	71	-34	395	-18	5,4	-0,3
3 ▲1	Тюменская область	60	-27	213	-14	4,5	+0,2
4	г. Санкт-Петербург	54	-38	287	-23	4,1	-0,5
5	Республика Башкортостан	53	-23	146	-8	4,0	+0,4
6	Свердловская область	51	-24	149	-12	3,8	+0,3
7	Краснодарский край	48	-22	196	+14	3,6	+0,4
8	Республика Татарстан	47	-32	156	-11	3,5	-0,1
9	Челябинская область	40	-29	93	-14	3,0	+0,1
10 ▲1	Ростовская область	33	-31	105	-10	2,5	0,0
Топ-10 регионов		545	-30	2407	-17	41	0

Рисунок 2.37 - Топ-10 регионов по количеству выдачи ипотечных кредитов в 2022 г.

Динамика выдачи в крупнейших регионах соответствовала общерыночной. В результате доля топ-10 регионов в совокупной выдаче ипотеки сохранилась на уровне 2021 г. (41% по количеству и 50% по объему) – при этом отдельные регионы смогли увеличить свои доли в общей выдаче ипотечных кредитов: Тюменская область, Республика Башкортостан, Свердловская область, Краснодарский край и Челябинская область [68].

Состав топ-10 регионов по выдаче ипотечных кредитов практически не изменился – традиционные лидеры – Москва (90 тыс. кредитов в 2022 г.) и Московская область (71 тыс. кредитов). На них пришлось более 12% всего количества выдач – в топ-10 регионов в 2022 г. вошла также Ростовская область (33 тыс. кредитов).

Средневзвешенные ставки по ипотеке в 2022 г. находились в диапазоне от 5,3 до 11,2% в зависимости от региона (в 2021 г. – от 6,1 до 8,3%).

Средний размер ипотечного кредита в регионах (во многом зависит от уровня цен на жилье) варьировался от 1,1 до 7,4 млн руб. в 2022 г.

В 2022 г. выдача ипотечных кредитов крупнейшими банками сократилась, как и в целом по рынку: топ-10 банков предоставили 1,2 трлн ипотечных кредитов (-29% к 2021 г.) на сумму 4,5 трлн руб. (-14%) рисунок 2.38.

При этом концентрация на крупнейших участниках рынка возросла – доля топ-10 банков в общем объеме ипотечной выдачи увеличилась до 93% (+2 п.п. к 2021 г.) – на два крупнейших банка пришлось 73% объема выданных ипотечных кредитов (+1 п.п.).

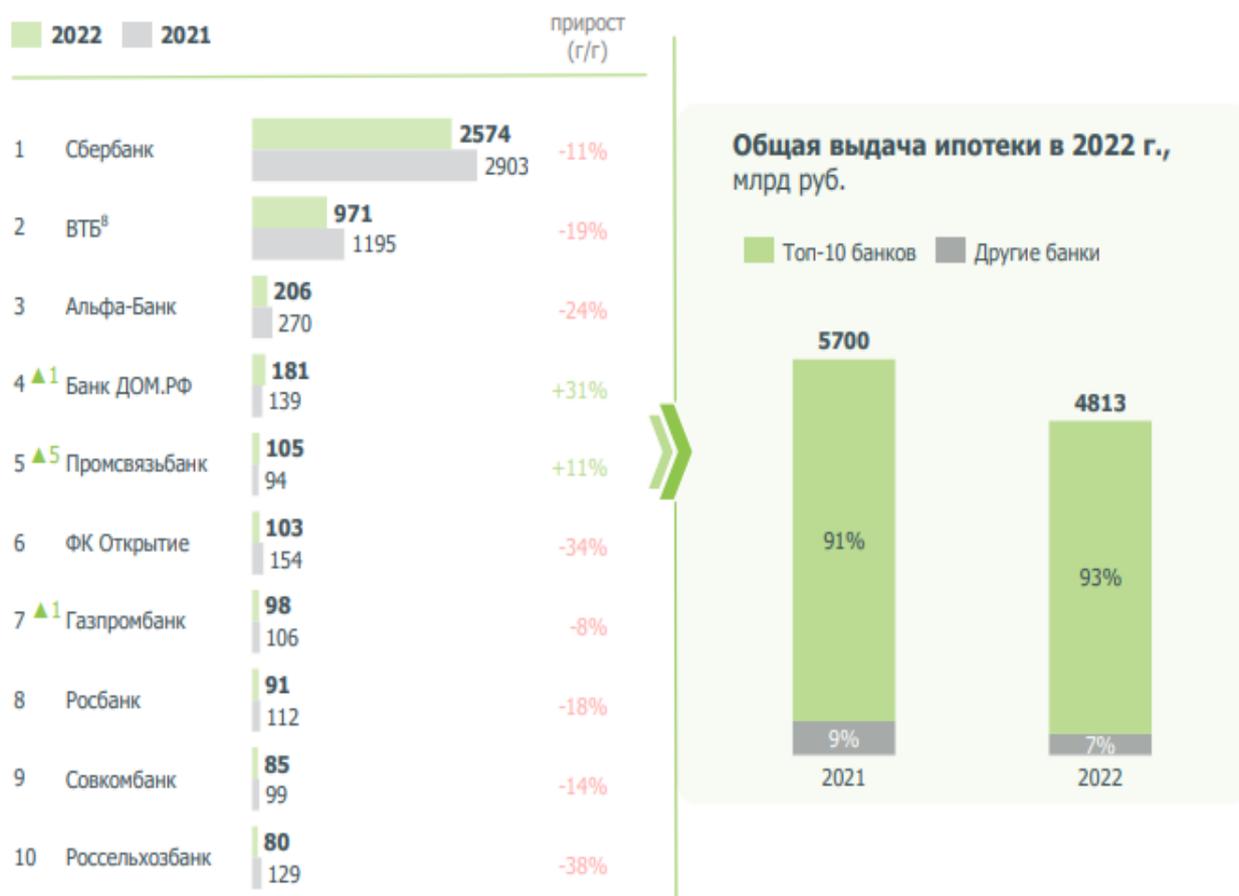


Рисунок 2.38 - Топ-10 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в 2022 г., млрд руб. [68]

По итогам 2022 г. состав топ-10 банков по объему выдачи ипотеки не изменился – традиционные лидеры – Сбербанк (2,57 трлн руб., 53% от общей выдачи), ВТБ (0,97 трлн руб., 20%) и Альфа-Банк (0,21 трлн руб., 4%) – Банк ДОМ.РФ увеличил объем выдачи на 31% (до 181 млрд руб.), что позволило ему подняться на четвертое место – Промсвязьбанк выдал 105 млрд руб. ипотечных кредитов (+11% к 2021 г.), в результате – вошел в пятерку лидеров – Газпромбанк (выдача ипотеки в 2022 г. 98 млрд руб.) поднялся на одну позицию и занял седьмое место. Выдача ипотечных кредитов в РФ осуществляется более двадцати лет, после вступления в силу Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.) [5]. При этом масштабы ипотечного кредитования для населения, в целом, имели тенденцию к росту. В таблице 2.3 представлены сведения об указанных ипотечных кредитах за 2018-2021 гг.

Таблица 2.3 - Ипотечные кредиты в рублях для физических лиц-резидентов РФ, 2018 - 2021 гг.

Показатели	Даты				
	01.01.18 г.	01.01.19 г.	01.01.20 г.	01.01.21 г.	01.12.21 г.
1. Количество выданных кредитов за месяц, единиц	151 765	157 590	156 859	211 835	157 820
2. Объем выданных кредитов за месяц, млн руб.	290 854	341 265	370 046	560 683	510 760
3. Средневзвешенный период кредитования по ипотеке, предоставленной в течение месяца, месяцев	187,4	200,0	215,0	225,0	254,1
4. Средневзвешенная ставка по ипотеке, предоставленной в течение месяца, %	9,80	9,66	9,05	7,36	7,59

Отечественный ипотечный рынок становился все более доступным для физических лиц: например, в период с 01.01.2018 по 01.12.2021 размер ежемесячно выдаваемых ипотечных кредитов увеличился на 75,6 % при снижении средневзвешенной ставки на 2,21 %.

Однако за пять месяцев 2022 г. российский рынок ипотечного кредитования для физических лиц начал показывать значительный спад.

Такая негативная тенденция в ипотеке на фоне спецоперации на Украине, увеличения ключевой ставки и как следствие – из-за роста рыночных ставок проявилась намного мощнее, чем в пандемию (таблица 2.4).

Таблица 2.4 - Ипотечные кредиты в рублях для физических лиц-резидентов РФ, 2022 г.

Показатели	Даты				
	01.01.2022 г.	01.02.2022 г.	01.03.2022 г.	01.04.2022 г.	01.05.22 г.
1. Количество выданных кредитов за месяц, единиц	192 692	95 122	135 881	163 078	49 636
2. Объем выданных кредитов за месяц, млн. руб.	641 585	327 061	477 189	521 528	161 926
3. Средневзвешенный период кредитования по ипотеке, предоставленной в течение месяца, месяцев	257,0	262,2	264,3	266,0	263,0
4. Средневзвешенная ставка по ипотеке, предоставленной в течение месяца, %	7,81	7,87	8,10	8,05	7,65

Так, 01.05.22 г. размер ежемесячно выдаваемых ипотечных кредитов уменьшился почти в 4 раза по сравнению с 01.01.22 г.

Характерно, что средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам с января по март 2022 г. возрастала (на 0,29 %), затем она снизилась (к маю – на 0,45 %). Но данный уровень был выше, чем 01.12.21 г. (на 0,06 %).

Однако если детализировать информацию о размере банковских ставок, то можно проследить значительный их рост:

- 28.02.22 г. Банк России в условиях военной операции и экономических санкций повысил ключевую ставку с 9,5 до 20 %;
- в марте ЦБ РФ оставил ключевую ставку на рекордно высоком уровне;
- в апреле Банк России приступил к смягчению денежно-кредитной политики – в два этапа была снижена ключевая ставка на 6 %, до уровня – 14 %;
- в мае ЦБ РФ продолжил проводить смягчение денежно-кредитной политики, и ключевая ставка была уменьшена еще на 3 %, до текущего уровня – 11 %;
- но первоначальный рекордный рост ключевой ставки запустил механизм спада ипотеки: по оценкам Frank RG, в марте средняя ставка для ипотечных кредитов для населения в топ-20 банков была выше 20 %, в апреле ставка уменьшился, но немного (в различных банковских учреждениях она была в диапазоне от 15,7 % до 17,4 %).

Следует отметить, что отечественный рынок ипотеки для населения представлен не всеми кредитными учреждениями. В таблице 2.5 отражены соответствующие сведения.

Таблица 2.5 - Кредитные организации РФ, задействованные в ипотечных программах для населения, 2018-2021 гг.

Показатели	Даты				
	01.04.18 г.	01.04.19 г.	01.04.20 г.	01.04.21 г.	01.04.22 г.
1. Число кредитных организаций – всего	542	474	434	398	365
2. Число кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты для физических лиц	390	338	303	277	251
3. Доля кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты для физических лиц, %	71,96	71,31	69,82	69,60	68,77

В частности, с апреля 2018 г. по апрель 2022 г. наблюдается устойчивое снижение количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты для населения. При это происходило и уменьшение доли таких учреждений в общем количестве кредитных организаций (на 3,19 % - с 71,96 % до 68,77 %). Данная тенденция, прежде всего, связана с тем, что Банк России ежегодно отзывает лицензии у кредитных учреждений, обязательные нормативы которых не соответствуют установленным величинам, что обусловлено проводимой государственной политикой по укреплению финансовой устойчивости и ликвидности кредитной системы РФ.

Таким образом, сокращение числа кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты для физических лиц, на фоне возросших процентных ставок уменьшают возможности получения ипотеки для населения. Однако при наметившихся негативных тенденциях в развитии рынка ипотеки для физических лиц в РФ, есть и благоприятные перспективы. К их числу можно отнести следующие:

1. 01.06.2022 г. Правительство РФ внедрило пилотный проект по льготной ипотеке (с процентной ставкой – 9 %) для строительства частных домов без привлечения подрядчиков. Ранее льготные ипотечные кредиты выдавали только, если в строительстве были задействованы подрядчики. Максимальная величина такой льготной ипотеки зависит от региона, в котором будет осуществляться строительство. Так, в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях данная сумма составляет 12 млн руб. В остальных регионах – 6 млн руб.

2. Сбербанк изменил требования к возрасту заемщиков-физических лиц по льготным ипотечным кредитам. Например, в рамках программ «Семейная ипотека», «Господдержка», «Дальневосточная ипотека» действует возраст для потенциальных заемщиков – с 18 лет (вместо 21 года). Данная мера поможет молодежи быстрее улучшить свои жилищные условия.

3. Московский Кредитный Банк улучшил условия по выдаче льготных ипотечных кредитов для российских IT-специалистов. А именно – базовая процентная ставка начинается от 4,65 %.

4. Проведенный анализ текущей ситуации в кредитной системе РФ позволяет предположить, что Банк России продолжить снижать ключевую ставку в самое ближайшее время, что даст возможность банкам уменьшать стоимость ипотечных кредитов для населения. Но, в целом, прогноз динамики прироста ипотечного кредитования для физических лиц в РФ к концу 2022 г., а также в 2023-2024 гг., конечно, ниже, чем ранее планировалось ЦБ РФ. Данный прирост может оказаться на уровне 10-15%.

В заключение рассмотрим изменения условий льготных программ в 2022 году рисунок 2.39.



Условия программ господдержки (по состоянию на 01.01.2023)

	«Льготная ипотека»	«Семейная ипотека»	«Дальневосточная ипотека»	«IT ипотека»
Механизм	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.
Максимальная ставка	8,0%	6,0%	2,0%	5%
Срок реализации	Апрель 2020 – июнь 2024	Март 2018 – июнь 2024	Декабрь 2019 – декабрь 2030	Май 2022 – декабрь 2024
Критерии программы	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках, ИЖС 	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках, ИЖС Рефинансирование кредитов на новостройки Семьи с детьми, родившимся с 01.01.2018 по 31.12.2023 Семьи с двумя и более детьми до 18 лет 	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках Вторичное жилье в сельских поселениях, Магаданской обл. и Чукотский АО Молодые семьи в ДФО Граждане, получившие 1 га в ДФО Учителя, медработники со стажем от 5 лет 	<ul style="list-style-type: none"> Жилье в новостройках, ИЖС
Максимальный размер субсидируемого кредита	12 млн руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл., 6 млн руб. – ост. регионы	12 млн руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл., 6 млн руб. – ост. регионы	6 млн руб.	18 млн руб. – города с населением свыше 1 млн чел., 9 млн руб. – ост. нас. пункты

Рисунок 2.39 - Изменения условий льготных программ в 2022 году [68]

Далее проведем сравнительный анализ ипотечных программ кредитных организаций.

2.3. Сравнительная характеристика ипотечных программ кредитных организаций

Количество ипотечных программ на российском рынке ипотечного кредитования увеличивается с каждым годом, по мере того как банки разрабатывают новые виды. Каждая программа имеет свои особенности и определенные условия, с которыми потенциальному заемщику необходимо обязательно ознакомиться, перед тем как оформить на себя ипотеку.

Рассмотрим ипотечные программы, предоставляемые пятеркой крупнейших по объему ипотечного портфеля банков, такими как Сбербанк, ВТБ, ДОМ.РФ, Альфа-Банк и Газпромбанк.

ПАО «Сбербанк» – крупнейший банк России, существующий с 1991 года. На сегодняшний день он не только предоставляет банковские услуги, но и активно развивает цифровую экосистему сервисов для бизнеса и людей.

Цифровая экосистема банка включает в себя: финансовые сервисы; сервисы электронной коммерции; цифровые сервисы в здравоохранении; медиасервисы; нефинансовые сервисы для юридических лиц и другие [46].

Сбербанк является государственным банком, поскольку контрольный пакет акций в размере 51% принадлежит Центробанку России. Банк занимает лидирующие позиции на ключевых банковских рынках в нашей стране, имеет 103,8 млн. активных частных клиентов и более 3 млн. корпоративных клиентов. Что касается ипотечных кредитов, то Сбербанк предлагает на выбор 8 основных программ, условия по которым подробно описаны в таблице 2.6.

ПАО «ВТБ» – универсальный российский коммерческий банк, основанный в 1990 году. Так же, как и Сбербанк, является государственным, 92,23% акций банка принадлежит государству. Является вторым крупнейшим банком после Сбербанка.

Банк активно развивается в различных сферах, в которых периодически получает различные награды: 2010-2019 «Лучший инвестиционный банк страны», 2020 «Лучшая управляющая компания России», 2021 «Лучшая команда аналитиков России» [12, С. 34].

Банк предлагает 9 основных ипотечных программ, которые перечислены в таблице 2.7.

АО «Банк ДОМ.РФ» - универсальный российский банк, основанный в 1993 году. До 2018 года назывался АКБ «Российский капитал». Банк входит в тройку крупнейших банков по объему ипотечного портфеля, в котором занимает третью позицию.

Банк активно занимается решением задач в области жилищного строительства и ипотеки в объеме всей нашей страны, путем разработки комплексных подходов к развитию жилищного строительства и ипотечного кредитования в России совместно с партнерами. Одна из целей банка – сделать современное и комфортное жилье доступным вне зависимости от категории граждан нашей страны [7].

На официальном сайте банка представлены 9 основных программ ипотеки, которые рассмотрены в таблице 2.8.

Помимо основных программ, у банка есть перечень совместных с регионами ипотечных программ, которые позволяют снизить ставку по ипотеке за счет со-финансирования региона при удовлетворении заемщиком определенных условий (таблица 2.9) [6].

АО «Альфа-Банк» является одним из крупнейших частных банков нашей страны. Банк был основан в 1990 году и был включен Банком России в список системно-значимых кредитных организаций нашей страны.

По итогам 2021 года банк был признан банком года, самым результативным и лучшим инвестиционным банком. Альфа-Банк гармонично сочетает в себе цифровой банкинг и физическое присутствие, имея 400 офисов по всей стране.

Таблица 2.6 – Ипотечные программы ПАО «Сбербанк» и их условия кредитования

Программа	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
Господдержка	До 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома на первичном рынке	от 15%	Базовая 8% с учетом скидок 6,7%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
Базовая программа	-	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, постройка либо покупка дома, рефинансирование.	0% для клиентов при залоге имеющегося жилья от 10%	от 10,4% до 13,2% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	100 млн. руб.
Семейная ипотека	До 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок.	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома, рефинансирование	от 15%	Базовая 6% с учетом скидок 5,3%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
Семейная ипотека (ДФО)	До 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребенок-инвалид»	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома, рефинансирование (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		от 4,7 до 5%			
Ипотека для IT	-	Покупка квартиры в новостройке либо постройка дома.	от 15%	Базовая 5% с учетом скидок 4,7%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ
Дальневосточная ипотека	До 31.12.2024	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, постройка либо покупка дома. Объект недвижимости должен находиться на территории ДФО.	от 15%	Базовая 3% с учетом скидок 1,7%	от 1 до 20 лет	0,3 млн. руб.	6 млн. руб.
Военная ипотека	-	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома.	-	10,2% - при первом взносе до 30%. 9,8% - при первом взносе 30% и более.	от 1 до 25 лет	-	2,89 млн. руб.
Ипотека для иностранных граждан	-	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, постройка либо покупка дома	от 20%	Базовая ставка 11,7% с учетом скидок 10,7%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	100 млн. руб.

Что касается ипотечных программ, то на сайте представлены 5 основных программ (таблица 2.10).

АО «Газпромбанк» является одним из крупнейших универсальных банков России, основанный в 1990 году. Около 5 млн. физических и 61 тыс. юридических лиц являются клиентами банка [50]. В основном банк обслуживает ведущие отрасли экономики нашей страны, такие как нефтяная, газовая, атомная, химическая и другие отрасли.

Основные ипотечные программы, которые предлагает АО «Газпромбанк», и их условия предоставления подробно рассмотрены ниже в таблице 2.11.

После рассмотрения основных ипотечных программ пятерки крупнейших банков по объему ипотечного портфеля, можно приступить к сравнению похожих между собой ипотечных программ, которые они предоставляют.

Льготная ипотека с господдержкой действует для приобретения имущества на первичном рынке и регулируется Постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. №566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по ипотечным кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2022 годах».

Согласно официальному документу, данная программа поддержки будет действовать до 31.12.2022 (срок был продлен, ранее программа действовала до 1 ноября 2020 года) [6].

При данной программе, государство возмещает банку часть платежей по ипотеке, выплачивая банку разницу между рыночной ставкой по ипотеке, которая не должна быть выше ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 3%, и установленной льготной ставкой 6.5% (даже если банк предлагает ставку меньше).

Льготную ставку ниже 6,5%, установленной в Постановлении, можно получить только у трех банков: АО «ДОМ.РФ», АО «Альфа Банк» и АО «Газпромбанк» (таблица 2.12). Самую низкую ставку предлагает банк «ДОМ.РФ» в размере 6%, для получения которой необходимо соответствовать следующим требованиям:

- в течение трех последних месяцев до оформления ипотеки необходимо быть зарплатным клиентом банка;
- приобретение квартиры, жилой комплекс которой находится на проектом финансировании банка;
- подача и регистрации ипотечной сделки онлайн на официальном сайте банка.

Также стоит отметить, что нормативно-правовым актом установлено ограничение по размеру ипотеки:

- не более 12 млн. руб. для Москвы, Санкт-Петербурга и их областей;
- не более 6 млн. руб. для остальных регионов.

Некоторые банки рассматривают возможность софинансирования застройщиками превышения законодательно установленной суммы до 30 и 15 млн. руб. соответственно. Отдельно стоит отметить «Газпромбанк», лимиты по сумме у которого установлены в размере 15 и 7 млн. руб.

Программы банков по предоставлению семейной ипотеки (таблица 2.13) направлены на поддержку молодых семей с детьми и регулируются постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. N 1711. Данная программа государственной поддержки предоставляется семьям, у которых в период с 2018 до 2022 родился хотя бы 1 ребёнок или ребёнок рождён до конца 2022 и получил категорию «ребенок-инвалид» [4].

Таблица 2.7 – Ипотечные программы ПАО «ВТБ» и их условия кредитования

Программа	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
Господдержка 2020	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома.	от 15% при покупке квартиры или строительстве дома от 30% при покупке готового дома	Базовая 7% с учетом скидок 6,7%	от 1 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы). Субсидирование застройщиком сверх лимита: 30 и 15 млн. руб. соответственно.
Ипотека на новостройку	-	Покупка квартиры на первичном рынке, постройка дома	от 15% от 20% при покупке домов и таунхаусов	от 10,4% до 12,2%	от 1 до 30 лет	0,5 млн. руб.	60 млн. руб.
Ипотека на вторичное жилье	-	Покупка квартиры на вторичном рынке, покупка дома.	от 10% от 20% при покупке домов и таунхаусов	от 10,4% до 12,2%	от 1 до 30 лет	0,5 млн. руб.	60 млн. руб.
Для семей с детьми	До 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок. До 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребёнок-инвалид»	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома, рефинансирование	от 15%	Базовая 6% с учетом скидок 5,3% 3% для многодетных семей	от 1 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком суммы сверх лимита: от 1,5 до 30 млн - Москва от 1 до 30 млн - Московская область и Санкт-Петербург от 500 тыс. до 30 млн - Ленинградская область от 500 тыс. до 15 млн - остальные регионы
Для семей с детьми (ДФО)	-/- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)	5%					
Для семей с детьми (акция)	До 31.12.22 для семей с 3 и более детьми до 18 лет, при этом, один из детей должен соответствовать требованиям выше	-/- (за исключением рефинансирования)		3%			
Ипотека для IT	-	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома.	от 15% от 30% для жилых домов и таунхаусов	Базовая 5% с учетом скидок 4,7%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ
Дальневосточная ипотека	до 31.12.2024	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома на территории ДФО	от 15% от 30% для жилых домов и таунхаусов	от 1,7 до 2% 0,1% для семей с 3 и более детьми до 18 лет	от 1 до 20 лет	-	6 млн. руб.
Военная ипотека	-	Покупка квартиры в новостройке, на вторичном рынке, покупка дома, рефинансирование	от 15%	8,6%	от 1 до 25 лет	-	3,2 млн. руб.

Таблица 2.8 – Ипотечные программы АО «ДОМ.РФ» и их условия кредитования

Программа	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
Льготная ипотека	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома с участком.	от 15% при покупке квартиры от 20% при покупке жилого дома с земельным участком	Базовая 6.5% с учетом скидок 6%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург), 6 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком сверх лимита: 30 и 15 млн. руб. соответственно.
Квартира в новостройке	-	Покупка квартиры на первичном рынке	от 10%	от 10.4% до 12.1%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	55 млн. руб.
Строительство жилого дома	-	Постройка жилого дома	от 20%	от 10.6 до 11.6% (с учетом надбавок)	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	30 млн. в Москве, Санкт-Петербурге и их областях; 10 млн. в остальных регионах
Готовое жилье	-	Покупка квартиры на вторичном рынке	от 10%	от 10.6% до 11.1%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	50 млн. в Москве, Санкт-Петербурге и их областях; 30 млн. в остальных регионах
Покупка жилого дома	-	Покупка жилого дома	от 20% при покупке жилого дома от 2х лет. от 40%	от 10.9% до 11.6% (с учетом надбавок) от 13.9% до 14.6%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	30 млн. в Москве, Санкт-Петербурге и их областях; 10 млн. в остальных регионах
Семейная ипотека	до 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок. до 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребенок-инвалид»	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома с земельным участком, рефинансирование	от 15% при покупке квартиры, дома от 20% при покупке жилого дома с земельным участком	Базовая 6% с учетом скидок 4,8%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком суммы сверх лимита: 30 и 15 млн. руб. соответственно
Семейная ипотека (ДФО)	-	-/- (при покупке жилья на территории ДФО)	5%				
Ипотека для IT	до 31.12. 2024	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома.	от 15% при покупке квартиры, дома от 20% при покупке жилого дома с земельным участком	Базовая 5% с учетом скидок 4,1%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 18 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург), 9 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком сверх лимита: 30 и 15 млн. руб. соответственно.
Дальневосточная ипотека	до 31.12.2024	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома с земельным участком на территории ДФО	от 15% при покупке квартиры от 20% при покупке жилого дома с земельным участком *0% по программе «Дальневосточный гектар»	Базовая ставка 1,9% с учетом скидок 0,9%	от 3 до 20 лет	0,5 млн. руб.	6 млн. руб.

Таблица 2.9 - Совместные ипотечные программы Банка ДОМ.РФ и регионов РФ

Регион	Размер снижения ставки	Условия
Белгородская область	до 3%	Граждане, зарегистрированные по месту постоянного жительства на территории области и получающие заработную плату из средств бюджетов бюджетной системы РФ, а так же работающие в организациях, учредителями (акционерами, участниками) которых являются РФ, Белгородская область, муниципальные образования Белгородской области, федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Белгородской области, органы местного самоуправления.
Владимирская область	до 3%	Получить скидку могут работники бюджетной сферы, работники государственных или муниципальных организаций на территории области, имеющие 2-х и более детей, молодые семьи
Кемеровская область	до 3%	Жители Кузбасса, нуждающиеся в улучшении жилищных условий (имеющие в собственности менее 14 кв. м. жилья на одного члена семьи), относящиеся к одной из категорий: <ul style="list-style-type: none"> - многодетные семьи - молодые семьи - инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов - ветераны - работники государственных или муниципальных образовательных организаций, организаций здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта - IT-специалисты
Московская область	до 3%	По программе «Семейная ипотека»
	возмещение правительством части ежемесячного платежа по ипотечному кредиту (основной долг)	Предоставляется следующим категориям граждан: <ul style="list-style-type: none"> - учителя - врачи - фельдшеры скорой помощи - молодые ученые и специалисты
Пензенская область	до 4,5%	Предоставляется следующим категориям граждан: <ul style="list-style-type: none"> - молодая семья, семьи с детьми, многодетные семьи - имеющие аварийное/непригодное для проживания жилье - признанные нуждающимися в жилых помещениях - ветераны - инвалиды и семьи, имеющие детей инвалидов - сотрудники органов гос. власти или органов самоуправления Пензенской области, муниципальных образований - сотрудники научных организаций
Ростовская область	до 4,5%	Граждане, имеющие постоянную регистрацию по месту жительства на территории области и имеющие аварийное/непригодное жилье
Удмуртская республика	до 4,5%	Предоставляется следующим категориям граждан: <ul style="list-style-type: none"> - пострадавшие от пожаров и стихийных бедствий - утратившие жилье в результате ЧС - сотрудники государственных и муниципальных учреждений, научных организаций, сфер здравоохранения, образования, культуры, социальной защиты, занятости населения, ЖКХ, физической культуры - многодетные и молодые семьи (до 36 лет) - ветераны

Таблица 2.10 – Ипотечные программы АО «Альфа-Банк» и их условия кредитования

Программа	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
Ипотека с господдержкой	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке	от 15%	от 6% до 6,7% (с учетом надбавок)	от 3 до 30 лет	0,6 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
Новостройка	-	Покупка квартиры на первичном рынке	от 15%	Базовая 11,49% с учетом скидок 8,4%	от 3 до 30 лет	0,6 млн. руб.	70 млн. руб.
Вторичное жилье/ Ипотека на покупку дома	-	Покупка квартиры на вторичном рынке, дома с земельным участком	от 15%	Базовая 11,49% с учетом скидок 8,4%	от 3 до 30 лет	0,6 млн. руб.	70 млн руб.
Семейная ипотека	до 31.12.2023 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.2018 до 31.12.2022 родился хотя бы один ребёнок.	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка, рефинансирование	от 15%	Базовая 6% с учетом скидок 5%	от 3 до 30 лет	0,6 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
Семейная ипотека (ДФО)	до 31 декабря 2027 года - если ребёнок рождён до 31.12.2022 и получил категорию «ребенок-инвалид» после этой даты	-/- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		5%			
Ипотека для IT	до 31.12. 2024	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома	от 15%	от 4% до 4,7% (с учетом надбавок)	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ

Таблица 2.11 – Ипотечные программы АО «Газпромбанк» и их условия кредитования

Программа	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
Льготная ипотека	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, таунхауса на первичном рынке	от 15%	от 6,2% до 8% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	Субсидируется государством: 15 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 7 млн. руб. (другие регионы)
Ипотека на новостройку	-	Покупка квартиры на первичном рынке	от 15%	от 10,5% до 13,5% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	60 млн руб. (Москва и Санкт-Петербург) 45 млн. руб. (другие регионы)
Ипотека на вторичное жилье	-	Покупка квартиры на вторичном рынке, дома с земельным участком, апартаментов	от 15%	от 10,3% до 13,5% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	60 млн руб. (Москва и Санкт-Петербург) 45 млн. руб. (другие регионы)
Семейная ипотека	до 31.12.2023 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.2018 до 31.12.2022 родился хотя бы один ребенок. до 31 декабря 2027 года - если ребенок рожден до 31.12.2022 и получил категорию	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома, рефинансирование	от 15%	от 5,3% до 11% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	Субсидируется государством: 15 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 7 млн. руб. (другие регионы, кроме ДФО) 6 млн. руб. для граждан, проживающих и приобретающих недвижимость на территории ДФО
Семейная ипотека (ДФО)	«ребенок-инвалид» после этой даты.	-/- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		от 4,5%			6 млн. руб. для граждан, проживающих и приобретающих недвижимость на территории ДФО
Военная ипотека	-	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома, рефинансирование	от 20%	11%	от 1 до 25 лет	-	1,827 млн. Руб.
Дальневосточная ипотека	до 31.12.2024	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома с земельным участком на территории ДФО.	от 15%	от 1,1% до 1,6% (с учетом надбавок)	от 1 до 20 лет 2 месяца	0,1 млн. руб.	6 млн. руб.
Ипотека для IT	до 31.12. 2024	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома	от 15%	от 4,3% до 5% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ

Таблица 2.12 – Условия предоставления льготной ипотеки с господдержкой в разрезе пяти банков

Банк	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
ПАО «Сбербанк»	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома.	от 15%	Базовая 8% с учетом скидок 6,7%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
АО «ВТБ»	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома.	от 15% при покупке квартиры или строительстве дома от 30% при покупке готового дома	Базовая 7% с учетом скидок 6,7%	от 1 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком суммы сверх лимита: 30 и 15 млн. руб. соответственно.
АО «ДОМ.РФ»	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома с земельным участком.	от 15% при покупке квартиры от 20% при покупке жилого дома с земельным участком	Базовая 6,5% с учетом скидок 6%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком суммы сверх лимита: 30 и 15 млн. руб. соответственно.
АО «Альфа Банк»	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке	от 15%	от 6% до 6,7% (с учетом надбавок)	от 3 до 30 лет	0,6 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
АО «Газпромбанк»	до 31.12.2022	Покупка квартиры в новостройке, таунхауса на первичном рынке	от 15%	от 6,2% до 8% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	15 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 7 млн. руб. (другие регионы)

Таблица 2.13 – Условия предоставления семейной ипотеки в разрезе пяти банков

Банк	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
ПАО «Сбербанк»	До 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок. До 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребенок-инвалид»	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома, рефинансирование	от 15%	Базовая 6% с учетом скидок 5,3%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
		-//- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		от 4,7 до 5%			
АО «ВТБ»	До 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок. До 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребенок-инвалид» До 31.12.2022 Для семей с 3 и более детьми до 18 лет, один из них должен соответствовать Требованиям выше	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома, рефинансирование	от 15%	Базовая 6% с учетом скидок 5,3% 3% для многодетных семей	от 1 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург); 6 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком сверх лимита: от 1,5 до 30 млн - Москва; от 1 до 30 млн - Московская область и Санкт-Петербург; от 500 тыс. до 30 млн - Ленинградская область; от 500 тыс. до 15 млн - остальные регионы
		-//- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		5%			
		-//- (за исключением рефинансирования)		3%			
АО «ДОМ.РФ»	До 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок. До 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребенок-инвалид»	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома с земельным участком, рефинансирование	от 15% при покупке квартиры, дома от 20% -жилого дома с участком	Базовая 6% с учетом скидок 4,8%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком суммы сверх лимита: 30 и 15 млн . руб. соответственно
		-//- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		5%			
АО «Альфа Банк»	До 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок. До 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребенок-инвалид»	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка, рефинансирование	от 15%	Базовая 6% с учетом скидок 5%	от 3 до 30 лет	0,6 млн. руб.	Субсидируется государством: 12 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 6 млн. руб. (другие регионы)
		-//- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		5%			
АО «Газпромбанк»	До 31.12.23 года - для граждан РФ, у которых в период с 01.01.18 до 31.12.22 родился хотя бы один ребёнок. До 31.12.27 года - если ребёнок рождён до 31.12.22 и получил категорию «ребенок-инвалид»	Покупка квартиры в новостройке, постройка либо покупка дома, рефинансирование	от 15%	от 5,3% до 11% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	Субсидируется государством: 15 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург); 7 млн. руб. (все кроме ДФО). 6 млн. руб. для ДФО 6 млн. руб. для граждан, проживающих и приобретающих недвижимость на территории ДФО
		-//- (при покупке жилья в Дальневосточном ФО)		от 4.5%			

Программа действует до 01.07.2024 и 31.12.2024 года соответственно. Данная программа аналогична льготной программе, которая была рассмотрена чуть выше: государство возмещает банку часть платежей по ипотеке, выплачивая банку разницу между рыночной ставкой по ипотеке, которая не должна быть выше ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 4%, и установленной льготной в Постановлении ставкой в размере 6% (даже если банк предлагает ставку меньше).

Что касается банков, стоит отметить «ДОМ.РФ», который является оператором данной программы и предлагает совместные ипотечные семейные программы с некоторыми субъектами РФ, позволяющие дополнительно снизить размер процентной ставки по кредиту.

Самую низкую ставку предлагает банк «ВТБ» в размере 3% для многодетных семей (3 и более детей до 18 лет), при условии получения зарплаты на карту банка и соответствии требованиям Постановления. «ВТБ» так же, как и «ДОМ.РФ», допускает возможность софинансирования ипотеки застройщиками.

Все рассмотренные банки предлагают базовую ставку в размере 6%, которую можно снизить при определенных условиях, и так же допускают возможность использования материнского капитала в качестве первоначального взноса. Отдельно выделяются условия семейной ипотеки при приобретении недвижимости на территории ДФО. В Постановлении установлена ставка на уровне 5%, но некоторые банки предлагают пониженную: «Сбербанк» - 4,7% и «Газпромбанк» - 4,5%.

Программа предоставления льготной ипотеки военнослужащим регулируется на законодательном уровне Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы обеспечения военнослужащих» [5].

Таблица 2.14 – Условия предоставления военной ипотеки в разрезе пяти банков

Банк	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
ПАО «Сбербанк»	-	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома, рефинансирование	от 15%	8,6%	от 1 до 25 лет	-	3,2 млн. руб.
АО «ВТБ»	-	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома, рефинансирование	от 15%	8,6%	от 1 до 25 лет	-	3,2 млн. руб.
АО «ДОМ.РФ»	-	-	-	-	-	-	-
АО «Альфа Банк»	-	-	-	-	-	-	-
АО «Газпромбанк»	-	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома, рефинансирование	от 20%	11%	от 1 до 25 лет	-	1,8 млн. руб.

Для ее получения необходимо находиться на военной службе более 3х лет и подать заявку на получение свидетельства участника НИС (накопительная-ипотечная система). После положительного рассмотрения заявки, государство будет переводить денежные средства на этот счет и только через 3 года их можно будет потратить в качестве первоначального взноса. При этом допускается использование собственных средств для более быстрого погашения ипотеки.

Основные требования банков к заемщику:

- военнослужащий, имеющий свидетельство участника НИС в течение 3х лет;
- гражданин РФ;
- отсутствие негативной кредитной истории;
- возраст от 21 до 45 лет для женщин, от 21 до 50 лет для мужчин.

Среди рассмотренных банков, только 3 из 5 предлагают военную ипотеку: Сбербанк, ВТБ и Газпромбанк. Условия у первых двух одинаковые, а вот Газпромбанк отличается более негодными условиями: более высокой процентной ставкой в размере 11%, что выше на 2,4%, чем предлагает Сбербанк и ВТБ и более низкой максимальной суммой ипотеки.

Дальневосточная ипотечная программа (таблица 2.15) регулируется Постановлением Правительства РФ от 7 декабря 2019 г. N 1609 "Об утверждении условий программы "Дальневосточная ипотека". Программа нацелена на социально-экономическое развитие дальневосточного федерального округа. Согласно официальному документу, данная программа поддержки будет действовать до конца 2024 года [7].

При данной программе, государство возмещает банку часть платежей по ипотеке, выплачивая банку разницу между рыночной ставкой по ипотеке, которая не должна быть выше ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 2,5%, и установленной льготной ставкой в размере 2%.

Основными требованиями для ее получения являются:

- приобретаемая недвижимость должна находиться на территории ДФО;
- заемщиками могут быть граждане РФ до 36 лет, находящиеся в браке;
- один родитель гражданин РФ до 36 лет с одним ребенком, возрастом до 19 лет;
- мед работник государственной организации, работающий на территории ДФО не менее 5 лет;
- педагог государственной организации, работающий на территории ДФО не менее 5 лет.

Из 5 вышеперечисленных банков не предоставляет эту программу только Альфа-Банк. Самую низкую ставку предлагает банк ВТБ в размере 0,1% для многодетных семей, являющихся зарплатными клиентами банка, дети которых не достигли 18 лет. Наиболее невыгодные условия взятия ипотечного кредита по дальневосточной программе предлагает Сбербанк, у которого базовая ставка является максимальной среди остальных банков 3%) даже с учетом скидок 1,7%.

Ипотечная программа для сотрудников аккредитованных организаций (таблица 2.16), оказывающих услуги в сфере информационных технологий, была запущена правительством в мае 2022 года в целях поддержки важного IT-сектора и уже в июне условия предоставления были еще расширены в пользу заемщика Постановлением Правительства РФ от 30 июня 2022 г. № 1177 [7]. Данная программа действует до конца 2024 года.

В соответствии с документом, выпущенным правительством, льготную ипотеку могут взять граждане РФ, являющиеся сотрудниками аккредитованной в Минцифрах РФ ИТ-компаниях, возрастом от 22 до 44 лет под процентную ставку, не превышающую 5%. При этом опыт работы должен быть не менее шести месяцев, а заработная плата заемщика должна быть от ста пятидесяти тысяч рублей для сотрудников ИТ-компаний, находящихся в городе с численностью более одного миллиона человек, и от ста тысяч рублей для других городов.

Таблица 2.15 – Условия предоставления дальневосточной ипотеки в разрезе пяти банков

Банк	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
ПАО «Сбербанк»	до 31.12.24	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, постройка либо покупка дома. Объект недвижимости должен находиться на территории Дальневосточного ФО.	от 15%	Базовая 3% с учетом скидок 1,7%	от 1 до 20 лет	0,3 млн. руб.	6 млн. руб.
АО «ВТБ»	до 31.12.24	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома. Объект недвижимости должен находиться на территории Дальневосточного ФО.	от 15% от 30% для жилых домов и таунхаусов	Базовая ставка 2% с учетом скидок 1,7%. 0,1% для семей с тремя и более детьми не старше 18 лет, один из родителей должен получать зарплату на карту ВТБ.	от 1 до 20 лет	-	6 млн. руб.
АО «ДОМ.РФ»	до 31.12.24	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома с земельным участком. Объект недвижимости должен находиться на территории Дальневосточного ФО.	от 15% при покупке квартиры от 20% при покупке жилого дома с земельным участком *0% по программе «Дальневосточный гектар»	Базовая ставка 1,9% с учетом скидок 0,9%	от 3 до 20 лет	0,5 млн. руб.	6 млн. руб.
АО «Альфа Банк»	-	-	-	-	-	-	-
АО «Газпромбанк»	до 31.12.24	Покупка квартиры в новостройке либо на вторичном рынке, покупка дома с земельным участком. Объект недвижимости должен находиться на территории Дальневосточного ФО.	от 15%	от 1,1% до 1,6% (с учетом надбавок)	от 1 до 20 лет 2 месяца	0,1 млн. руб.	6 млн. руб.

Таблица 2.16 – Условия предоставления ипотеки для сотрудников организаций информационных технологий в разрезе пяти банков

Банк	Период действия	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
ПАО «Сбербанк»	-	Покупка квартиры в новостройке либо постройка дома.	от 15%	Базовая 5% с учетом скидок 4,7%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ
АО «ВТБ»	-	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома.	от 15% от 30% для жилых домов и таунхаусов	Базовая 5% с учетом скидок 4,7%	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ
АО «ДОМ.РФ»	до 31.12. 2024	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома.	от 15% при покупке квартиры, дома от 20% при покупке жилого дома с земельным участком	Базовая 5% с учетом скидок 4,1%	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	Субсидируется государством: 18 млн. руб. (Москва и Санкт-Петербург) 9 млн. руб. (другие регионы). При субсидировании застройщиком суммы сверх лимита: 30 и 15 млн. руб. соответственно.
АО «Альфа Банк»	до 31.12. 2024	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома	от 15%	от 4% до 4,7% (с учетом надбавок)	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ
АО «Газпромбанк»	до 31.12. 2024	Покупка квартиры в новостройке либо покупка дома	от 15%	от 4,3% до 5% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	18 млн. руб. для городов с численностью более 1 млн человек. 9 млн. руб. для остальных городов РФ

Что касается условий предоставления данной ипотечной программы банками, то существенных различий между ними нет. Самую низкую ставку предлагает банк ДОМ.РФ в размере 4.1%. Максимальная ставка во всех банках установлена в размере 5%.

Ипотека на приобретение вторичного жилья (таблица 2.17) является самой популярной в нашей стране, согласно проведенному исследованию компанией «Ипсос Комкон». Исследование проводилось в течение двух с половиной лет по июнь 2022 года среди граждан Российской Федерации возрастом от 18 до 65 лет в городах, население которых составляет более сто тысяч человек.

Что касается ипотечного кредитования покупки недвижимости на вторичном рынке, то стоит отметить довольно высокие процентные ставки.

Согласно статистике, Россия входит в топ десять стран с самыми высокими процентными ставками (без учета льготных программ). В среднем ставки в рассмотренных выше банках варьируются от 10,4% (ВТБ и Сбербанк), до 14,6% (ДОМ.РФ).

Самую большую сумму ипотеки на приобретение жилья можно взять в Сбербанке, максимальный лимит не более 100 млн. руб., в то время как другие банки устанавливают лимит примерно на уровне 60 млн. руб. с привязкой к региону.

Как правило, в Москве, Санкт-Петербурге и их областях лимит значительно выше, чем в других регионах России.

Это связано в первую очередь со стоимостью жилья в регионах и уровнями заработной платы. Сбербанк также выделяется тем, что предлагает возможность не вносить первоначальный взнос, но при условии залога уже имеющегося у заемщика жилья.

Чаще всего банки делают скидку на процентную ставку при оформлении ипотеки онлайн без посещения отделения, при оформлении услуги страхования жизни и если заемщик является зарплатным клиентом банка.

Проанализировав основные ипотечные программы пяти крупнейших по объему ипотечного портфеля банков, можно сделать вывод, что на ипотечном рынке ипотечных кредитов существует довольно большое количество программ, у каждой из которых есть свои особенности, требования и условия.

Также стоит отметить огромную поддержку со стороны государства, которое на законодательном уровне разрабатывает и утверждает льготные ипотечные программы, софинансируя их, для целей поддержки населения, важных отраслей и сфер деятельности.

Так наше государство активно поддерживает строительную отрасль нашей страны и оказывает большую поддержку молодым семьям с детьми, военнослужащим и сотрудников значимой, особенно в последнее время, ИТ-сферы.

В кредитном портфеле любого банка важную часть занимает ипотечное кредитование, которое является довольно рискованным, как и любой другой вид кредитования. Кредитный риск зависит от 2 факторов:

- внешних, которые зависят от внешней политической, экономической ситуации в стране (например, рыночные риски);
- внутренних, то есть от действий заемщика или самого банка (например, кредитный, операционный, риск ликвидности).

Каждый банк стремится минимизировать свои риски, поэтому рассмотрим, как пять крупнейших по ипотечному портфелю банков управляют своими рисками, связанными с ипотечным кредитованием.

Таблица 2.17 – Условия предоставления ипотеки для покупки недвижимости на вторичном рынке в разрезе пяти банков

Банк	Цель	Размер первоначального взноса	Ставка	Срок кредита	Минимальная сумма кредита	Максимальная сумма кредита
ПАО «Сбербанк»	Покупка квартиры на вторичном рынке, постройка либо покупка дома, рефинансирование	0% для клиентов при залоге имеющегося жилья от 10%	от 10,4% до 13,2% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,3 млн. руб.	100 млн. руб.
АО «ВТБ»	Покупка квартиры на вторичном рынке, покупка дома.	от 10% при покупке квартир и апартаментов от 20% при покупке домов и таунхаусов	от 10,4% до 12,2% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,5 млн. руб.	60 млн. руб.
АО «ДОМ.РФ»	Покупка квартиры на вторичном рынке	от 10%	от 10,6% до 11,1% (с учетом надбавок)	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	50 млн. в Москве, Санкт-Петербурге и их областях; 30 млн. в остальных регионах
	Покупка жилого дома	от 20% при покупке жилого дома от 2х лет. от 40%	от 10,9% до 11,6% (с учетом надбавок) от 13,9% до 14,6% (с учетом надбавок)	от 3 до 30 лет	0,5 млн. руб.	30 млн. в Москве, Санкт-Петербурге и их областях; 10 млн. в остальных регионах
АО «Альфа Банк»	Покупка квартиры на вторичном рынке, дома с земельным участком	от 15%	Базовая 11,49% с учетом скидок 8,4%	от 3 до 30 лет	0,6 млн. руб.	70 млн руб.
АО «Газпромбанк»	Покупка квартиры на вторичном рынке, дома с земельным участком, апартаментов	от 15%	от 10,3% до 13,5% (с учетом надбавок)	от 1 до 30 лет	0,1 млн. руб.	60 млн руб. (Москва и Санкт-Петербург) 45 млн. руб. (другие регионы)

Начнем с банка-лидера, занимающего первое место по объему выданных жилищных кредитов, ПАО «Сбербанк». В банке предусмотрены 3 линии защиты, которые нацелены на эффективное управление рисками, путем минимизации конфликта интересов между принятием, контролем и ограничением уровня рисков (таблица 2.18) [48].

Таблица 2.18 – Управление рисками при ипотечном кредитовании в банке ПАО Сбербанк

Линия защиты	Цель	Функции
Первая линия защиты	Управление уровнем риска путем установления ограничений	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выделение видов рисков 2. Установление лимитов рисков по объему суммы ипотеки, проценту первоначального взноса, проверка заемщика его платежеспособности и кредитной истории и т.д. 3. Выявление рисков и их первичная оценка на этапе заключения ипотечной сделки 4. Прогнозирование уровня рисков путем создания моделей наступления рисков 5. Повышенный контроль за принимаемыми рисками 6. принятие риска в случае его наступления
Вторая линия защиты	Независимая оценка рисков и их контроль	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выявление и оценка рисков при заключении ипотечной сделки 2. Разработка методологии по управлению рисками и их оценкой 3. Прогнозирование уровня рисков 4. Разработка системы ограничений/лимитов 5. Независимая от первой линии оценка рисков 6. Контроль соблюдения законодательных норм 7. Проведение стресс-тестирования 8. Снижение рисков после нарушения установленных ограничений первой линией 9. Подготовка отчетности по рискам и донесение ее до руководства
Третья линия защиты	Проведение независимой оценки эффективности принимаемых мер по управлению рисками	<ol style="list-style-type: none"> 1. Проверка эффективности применяемой методики для оценки рисков 2. Сообщение руководству о недостатках, которые были выявлены в ходе проверки эффективности 3. Осуществление контроля за устранением обнаруженных недостатков

Банк рассчитывает следующие количественные показатели по ипотечным сделкам:

1. Долю каждой ипотечной программы в общем ипотечном портфеле;
2. Долю выданных ипотечных кредитов в общем объеме выданных кредитов физическим лицам;
3. Средневзвешенный срок кредитования по ипотечным программам в разрезе субъектов РФ;
4. Средневзвешенная ставка кредитования по ипотечным программам в разрезе субъектов РФ;
5. Экономический эффект от сделки (прибыль).

Также большое значение для управления рисками имеет проведение экспертизы заемщика, то есть оценка его платежеспособности, кредитная история, проверка подлинности, предоставляемой заемщиком информации и так далее. Обязательно должна быть проведена экспертиза обеспечения (залога), который является обязательным условием при заключении ипотечного договора.

В целях минимизации рисков банк проводит анализ структуры ипотечной сделки на соответствие заемщика условиям той или иной ипотечной программы, рассчитывает общий уровень риска сделки на данный момент, учитывая также внешние факторы, оценивает влияние данной сделки на результаты деятельности банка и так далее.

Банк ВТБ уже долгое время ставит перед собой задачу по укреплению финансовой стабильности и улучшению качества своих активов. На официальном сайте банка перечислены виды рисков, с которыми может столкнуться или уже сталкивается банк и описывает меры, которые он принимает, с целью их минимизации.

Одним из основных рисков является кредитный риск, который может повлечь за собой возникновение убытков. В него также входит риск по ипотечному кредитованию. Банк управляет кредитными рисками следующим образом [50]:

- установка лимита на проведение операций (лимит по объему ипотеки);
- наличие залога/обеспечения кредита;
- установка платы (увеличение процента) с ростом риска по операции;
- постоянный контроль уровня принимаемых банком рисков, с целью своевременного реагирования;
- периодическая оценка капитала для покрытия рисков в случае их возникновения;
- страхование ипотечных сделок.

ДОМ.РФ на постоянной основе мониторит риски, которые могут отрицательно повлиять на его деятельность, выделяет те, которые могут нанести наибольший ущерб банку и разрабатывает меры их предупреждения, снижения риска. У банка есть политика с действующими процедурами, которые направлены на выявление, анализ, оценку и управление рисками. Процедуры периодически пересматриваются банком в связи с изменением внешних экономических условий и совершенствованием используемых подходов.

Что касается рисков по ипотечному кредитованию, то банк управляет им за счет анализа размера риска, установки лимитов/ограничений по размеру ипотеки, первоначального взноса. Также проводит постоянную оценку риска с целью своевременного предупреждения отрицательных последствий.

Управление рисками по выданным ипотечным кредитам осуществляется на всех уровнях структуры управления банка: управленческом, экспертном и пользовательском [22].

В Альфа-Банке организован циклический процесс управления рисками. Сначала разрабатываются политики, стратегии и инструменты по управлению риском. Далее принимаются решения по снижению риска и отслеживается эффективность принятых мер. После этого при необходимости вносятся корректировки в применяемые политики, стратегии и инструменты. В своих рисках банк старается прийти к оптимальному соотношению риска и полученной доходности при этом риске, постоянно при этом совершенствуя подходы и принципы управления рисками. Альфа-Банк на постоянной основе перед выдачей ипотеки на приобретение недвижимости анализирует заемщиков, их финансовую стабильность и кредитную историю, а также сам объект, который выступает в качестве залога по кредиту [52].

Ежемесячно банк готовит отчет о состоянии своего ипотечного кредитного портфеля. Отслеживает показатели просрочки по ипотечным кредитам и возможности взыскания задолженности в случае неуплаты. Также по кредитным рискам банк устанавливает целевые показатели, осуществляя регулярный контроль отклонений.

Газпромбанк нацелен на создание эффективной и современной системы управления своими банковскими рисками. В банке выделена отдельная служба, на которой лежит управление рисками (рисунок 2.40).

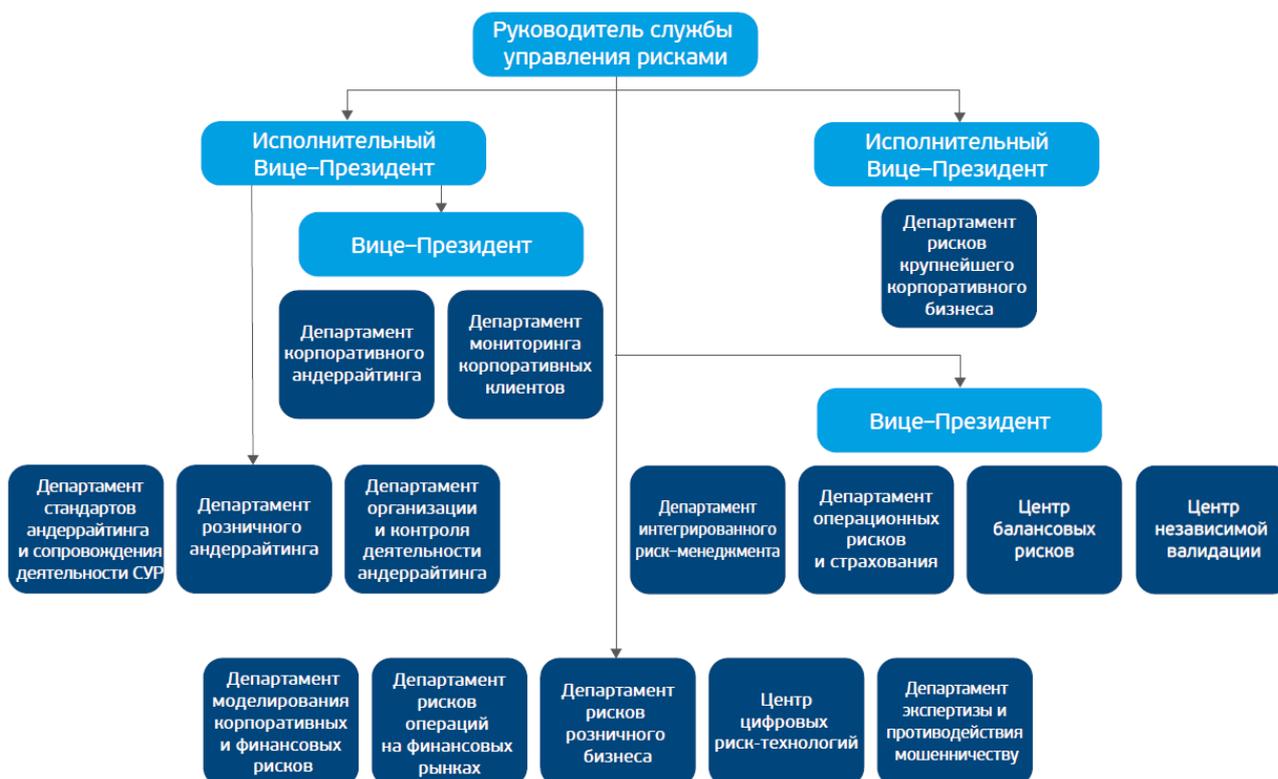


Рисунок 2.40 – Состав отделов службы управления рисками Газпромбанка

В банке, также, как и в Сбербанке, соблюдается принцип трех линий защиты от рисков [56]: - первая линия обеспечивает достижение оптимального соотношения между риском и доходностью, при осуществлении этого риска; - вторая линия занимается разработкой стандартов управления банковскими рисками; - третья линия проводит независимую оценку эффективности действующих методов управления рисками.

Ежегодно банк проводит внутреннее стресс-тестирование, которое направлено на определение уровня подверженности банка рискам, по результатам которого готовится отчет. Управление кредитным риском по ипотечным кредитам состоит из следующих шагов:

1. Выявление рисков, проведение их качественной и количественной оценки;
2. Разработка и применение мер по минимизации риска;
3. Отслеживание влияния принятых мер и дальнейший контроль уровня риска;
4. Создание резервов («подушки безопасности») на случай возможных убытков.

Банк контролирует уровень кредитного риска в различных разрезах: ипотечных договоров, клиентов, портфелей. Перед заключением сделки анализирует финансовое положение заемщика, залоговый объект, достоверность предоставляемых документов. В отдельных случаях проводит стресс-тестирование ипотечной сделки. Проанализировав подходы банков, можно сделать вывод, что управление кредитными рисками является обязательным элементом деятельности банковской сферы. Для всех банков основным является кредитный риск, то есть риск того, что заемщик не сможет вовремя погасить свою задолженность по договору ипотечного кредита. При этом банки стараются прийти к оптимальному соотношению риска и полученной доходности при этом риске, постоянно при этом совершенствуя подходы и принципы управления такими рисками.

Глава 3. Перспективы развития системы ипотечного кредитования в России

3.1. Формирование платежеспособного сегмента клиентов в ипотечном кредитовании с применением машинного обучения и искусственного интеллекта

В современных условиях качественная и выгодная работа любого банка, говорит о том, что необходимо уметь работать с большим потоком текущих клиентов, и большим объёмом данных – а также и с новыми клиентами, которые обратились за ипотечным кредитом или любым другим кредитным продуктом впервые.

Новых заемщиков необходимо тщательно проверить, так же провести оценку кредитной истории, на сколько во время и без просрочек клиент осуществлял погашения по другим кредитным обязательствам. Сложность заключается в том, что все необходимые проверки нужно осуществить с высокой скоростью и качественно.

Для минимизации проблемы низкой платёжеспособности и формирования сегмента с низким уровнем риска в ипотечном кредитовании, необходимо осуществлять ряд проверок и правил используя современные скоринговые проверки.

(Скоринг (от англ. scoring) - это процесс ряда проверок и оценок заёмщика на возможность платёжеспособности и неплатёжеспособности, а также всех возможных рисков, в основе которого лежат математические и статистические методы), и применять систему, предназначенную для оценки финансовых и не финансовых событий – Антифрод (Антифрод (от англ. anti-fraud - борьба с мошенничеством) - это массив данных, основываясь на которые возможно предотвращать мошеннические операции).

Преимуществом скоринг систем является скорость принятия решений. Если проверка на скоринг осуществляется в ручную специалистом банка, на это будет уходить большое количество времени и ресурсов, также будут появляться новые негативные риски.

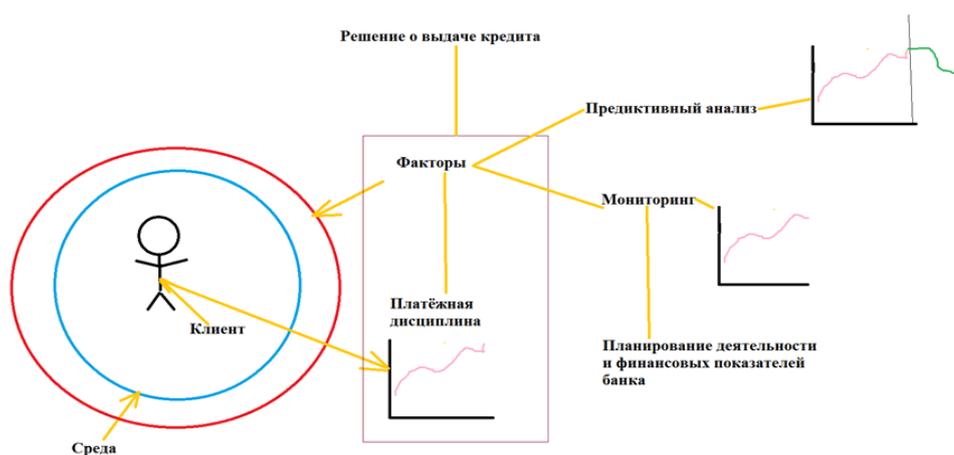


Рисунок 3.1 - Схематическое представление скоринг процесса

Используя автоматизированные скоринг системы, можно гораздо быстрее обработать и проанализировать все необходимые данные для получения кредитного рейтинга, а значит, и решение принимается оперативно.



Рисунок 3.2 - Процесс принятия решения

Также преимуществом скоринг систем является и возможность гибкой настройки. Скоринговую модель можно гибко и быстро выстраивать под любые требования. Тем самым данная возможность позволит значительно в реальном времени улучшить кредитный портфель, и минимизировать возможные риски. Для этого понадобится только внести минимальные коррективы в программу.

Суть объективности, как преимущества скоринг систем обусловлена тем, что автоматизированная скоринговая система исключает ошибочные решения и допущения человеческого фактора, а человеческий фактор способен допустить принятия человеком ошибочных решений и проверок.

Одним из самых важных рисков для банка является не возврат денежных средств. Данный риск важен не только для ипотечного кредитования, но и для всех банковских продуктов в целом, то есть нарушение обязательств по договору.

В настоящее время для предотвращения риска не возврата денежных средств, а также других рисков, коммерческие и некоммерческие банки используют в скоринг системах ряд основных проверок:

1. Проверка на соблюдение 115ФЗ (устранение легализации и отмывание доходов, полученных незаконным путем, и/или финансированию терроризма» направленное на отслеживание незаконных финансовых операций).

2. Проверка на наличие или отсутствие судимостей. Проверка на судимости один из важных показателей скоринговой проверки, если заёмщик уже один раз смог нарушить закон РФ, следовательно, повышается вероятность нарушения и второй раз.

3. Проверка кредитной истории (проверка данных, которая хранится в бюро кредитных историй и указывает на платежную дисциплину заёмщика).

4. Проверка платёжеспособности и подтверждения дохода. При оформлении ипотечного кредита банк осуществляет проверку насколько велик риск невозврата средств, насколько платежеспособен клиент.

5. Проверка документов. При оформлении ипотечного кредита банк в обязательном порядке осуществляет проверку на подлинность всех документов необходимых для оформления ипотечного кредитования.

Данный ряд проверок позволяет определять:

- оценку кредитоспособности контрагента для выдачи кредитов;
- оценку состояния кредитных счетов в настоящем и прошедшем времени;
- интересы клиента и направления работы проблемных клиентов;
- все текущие и прошлые задолженности;

- выявление мошенничества и подделки документов.

Стоит отметить, что одинаковые данные зачастую могут отличаться, и иметь разный вес в кредитной оценке.

Для нахождения и определения нелинейных событий и ситуаций, банки применяют в системах скоринга и антифрода машинное обучение (это класс математических методов, которые обучают информационные системы, и основной задачей которых является не прямое решение задачи, а обучение за счёт получения разных данных из различных источников.) и искусственный интеллект (способность цифровой системы, которая может выполнять функции подобные человеку).

Данный подход позволяет определять принятие первичных решений по ипотечному кредитованию на основе скоринга и антифрода, а также в значительной степени автоматизировать процессы проверок на все возможные риски.

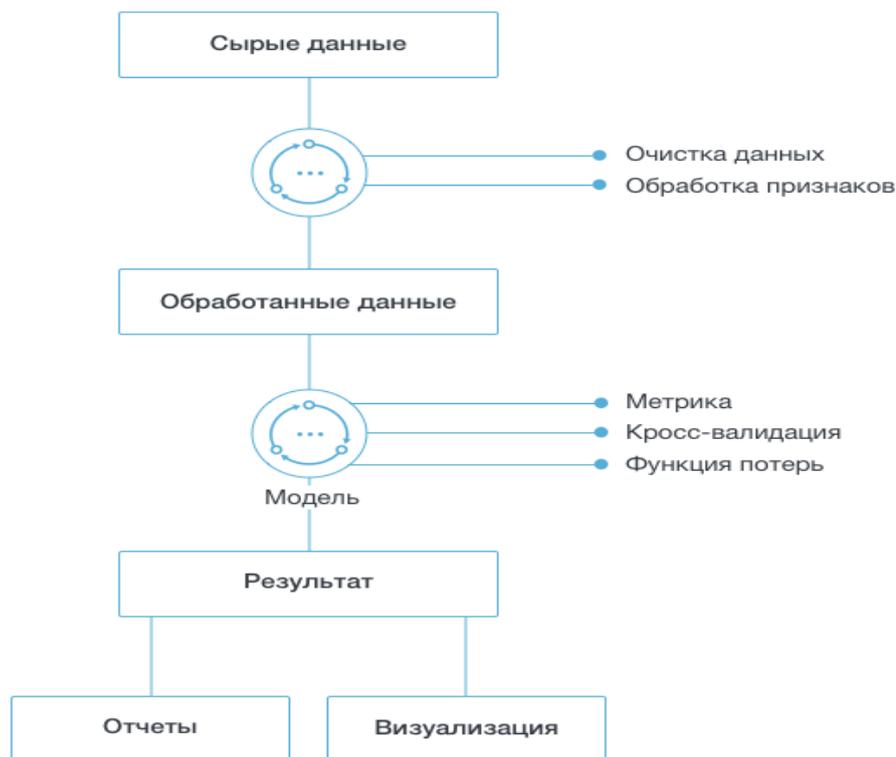


Рисунок 3.3 - Процесс машинного обучения

Для решения задач машинного обучения используются следующие этапы:

- правильное представление задачи и данных,
- предварительное улучшение данных и создание признаков и большого количества значений каждого из этих признаков,
- построение предсказательной модели $a(x, w)$,
- оптимизация собранных данных,
- решение ошибок, получивших путём переобучения и оптимизации,
- формирование и оценка качества,
- ввод в промышленную эксплуатацию.

Данные, полученные в ходе проверок скоринга при помощи искусственных нейронов (машинного обучения), моделируют работу человека, и с высокой точностью решают любую задачу, за счет самообучения с учетом предыдущего опыта. Нейросеть является один из

основных алгоритмов машинного обучения. Следовательно, с каждым разом совершается все меньше ошибок в проверках, которые применяются в работе скоринга и антифрода.

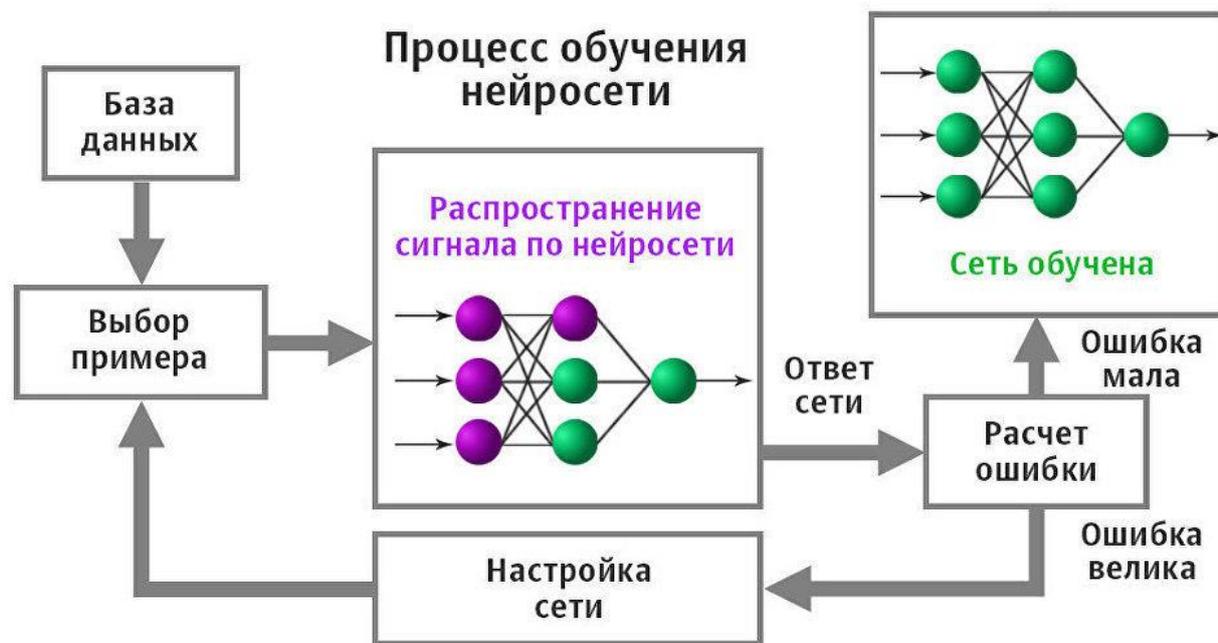


Рисунок 3.4 - Пример обучения нейросети

Рассмотрим один из вариантов задачи машинного обучения и связь с данной задачей представления объектов. Задачу, которую мы описываем, называется задачей скоринга в ипотечном кредитовании и других кредитных продуктах. Суть данной задачи является подача заявки на выдачу ипотечного кредита в Российском банке, а решением – множественные элементы $\{-1, 1\}$. Для каждого объекта x ответ $f(x)$ сообщается как принятое решение банка:

- Итог [1]: разрешено выдать кредит по заявке
- Итог [-1]: отказать в выдаче кредита по кредитной заявке.

Положительное решение кредитной заявки является корректным если:

- потребитель, осуществивший подачу заявки на кредит и взявший денежные средства, отдаст денежные средства в поуженный срок по кредитному договору, или,
- потребитель, которому пришел отказ от заявки, в случае взятия денежных средств у банка с большой долей вероятности, может не погасить кредитные обязательства в установленный срок по кредитному договору.

Рассмотрим множество: $S = (X_i, Y_i)_{i=1, \dots, l}$ где $\forall i = 1, \dots, l$

X_i – заявка на получение кредита,

Y_i – положительное решение от банка по кредитной заявке, которое является положительным и правильным.

Необходимо научить функцию A_S , вычисляющей по каждой новой заявке правильное решение. Задачу можно решать методами машинного обучения, где S считается как обучающая выборка.

Каждый объект в этой задаче связан с некоторым клиентом, и признаки объекта могут иметь вид различных характеристик этого клиента. Например, могут быть выбраны следующие признаки:

- бинарные: год рождения, сведения о постоянной работе и т.д.
- номинальные: фактически адрес проживания, регистрация по месту жительства род

занятий, и т.д.

- порядковые: образовательные сведения, наименование должности, и т.д.
- количественные: количество полных лет, размер оплаты труда, общий доход, и т.д.

Рассмотрев, описанную задачу выше можно сделать вывод, данная логика позволит не только проходить обучение по принятию правильных решений, но и получив оценку делать прогнозы по дефолтным событиям пользователя – непогашения полученного кредита точно в срок.

Таким образом, использование искусственного интеллекта, и применение скоринга, способствует формированию качественного ипотечного портфеля, для определения платёжеспособного сегмента, и минимизации основного риска неплатёжеспособности. Так же появляется возможность освободить человека от вредного или опасного производства, и повысит скорость и качества обработки данных.

3.2. Оптимизация рисков ипотечного кредитования с использованием распределенного реестра «Блокчейн»

Ипотечный портфель является одним из крупнейших активов в России и превышает более 5 трлн. рублей. Спрос по ипотечным кредитам значительно возрастает с каждым годом. Используя реестр для хранения и передачи цифровых активов «Блокчейн» к ипотечному кредитованию, банки смогут сформировать качественный ипотечный портфель клиентов, оптимизировать максимально возможные риски, снизить процентные ставки и сделать ипотеку доступной, а самое главное повысить чистую прибыль. Блокчейн – это реестр для хранения и передачи цифровых активов, состоящий из последовательно выстроенной цепочки цифровых блоков.

Все блоки имеют последовательную связь друг с другом с помощью уникального индикатора (hash key – «хеш ключ»), и это позволяет данным оставаться неизменными. При изменении любых данных, которые учитывались в ипотечной сделке, в «Блокчейн» меняется уникальный ключ текущей сделки и ключ всех остальных записей, что делает невозможным изменение ранее записанных данных.

КАК РАБОТАЕТ БЛОКЧЕЙН

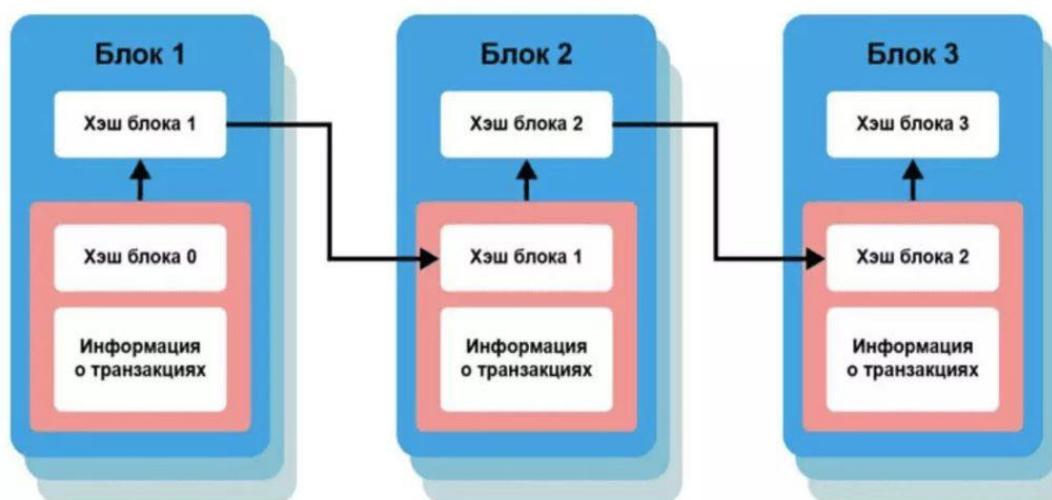


Рисунок 3.5 - Схема взаимодействия

Под оптимизацией рисков подразумевается, исключение фальсификации данных, обеспечение безопасности данных и качество данных. А именно:

- Повышенная защищенность ипотечных кредитов;
- Цифровой ипотечный договор, который хранится в распределенном цифровом реестре сети «Блокчейн», невозможно подделать в отличие от бумажных документов;
- Огромная возможность распределения категорий по пользователям;
- Доказательство изменения любых данных в цепочки по совершенной ипотечной сделки;
- Возможность расчета и обработки данных с высокой точностью;
- Применение криптографической защиты ГОСТ и алгоритмов.

Под оптимизацией расходов подразумевается, оформление ипотечного кредита до 2-х дней за счет электронного оформления и регистрации всех необходимых документов.

Проведение быстрых и дешевых переводов. А именно:

- Ускоренная процедура выпуска электронных закладных;
- Расширенный функционал по ипотечным продуктам;
- Оптимизация различного рода издержек и ускорение процесса выпуска ипотечных кредитов;
- Выдача большого количества ипотечных кредитов позволит снижать издержки и увеличивать эффект;
- Увеличение базы клиентов по оформлению ипотечных кредитов;
- Облегчение процесса проверки ипотечных данных третьими лицами.

Суть использования сети «Блокчейн» заключается в том, ипотечная сделка, которая включает в себя уже сформированный набор документов, и данных, собранных в электронном формате, которые:

- Автоматически проходят проверку на корректность;
- Автоматически проходят проверку согласно 115ФЗ (это закон о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма);
- Автоматически проходят внутреннюю проверку служб информационной безопасности, андеррайтинга;
- Автоматически проходят проверку на кредитный рейтинг и платёжеспособность.

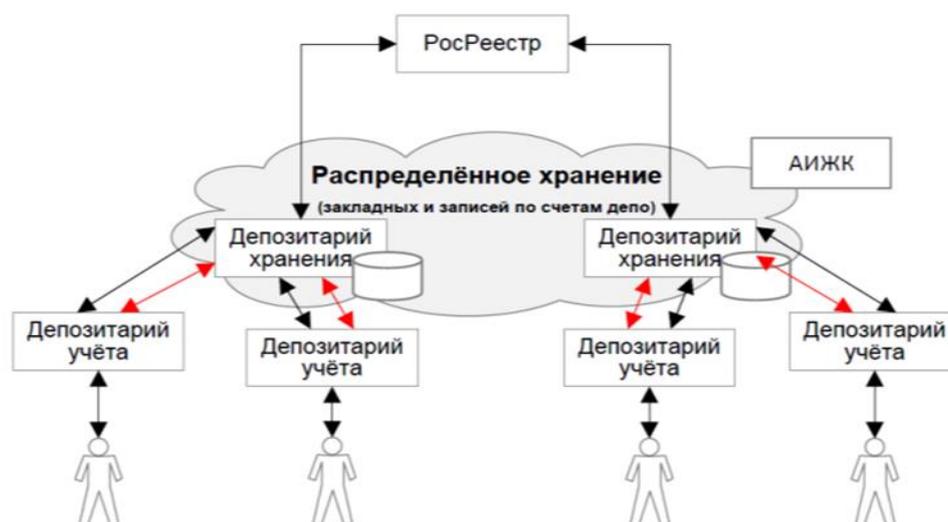


Рисунок 3.6 - Децентрализованная сеть обмена и хранения информации «Блокчейн»

Далее документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью (это электронный аналог живой ручной подписи).

Далее подписанный документ электронной цифровой подписью «УКЭП – Усиленная квалифицированная электронная подпись» записывается в «Ю-Блокчейн». Процессы между всеми участниками ипотечной сделки автоматизируются на смарт контрактах, согласно логике действующего законодательства.

Таким образом, получаем:

Прозрачную и быструю схему проведения ипотечных сделок;

Повышение уровня информационной безопасности, тем самым уменьшая все возможные риски;

Качественный ипотечный портфель и повышение чистой прибыли;

Возрастает скорость обработки ипотечных транзакций;

Исключается возможность отмены оформления ипотечного кредита в случае отключения от SWIFT.

Рассмотрим тенденции развития ипотечного кредитования в Российской Федерации.

3.3. Оценка тенденций развития ипотечного кредитования

События февраля 2022 года оказали существенное влияние на экономику нашей страны, задев все сектора экономики. Не остался в стороне и банковский сектор, который в условиях текущего кризиса и западных санкций показал убытки за первое полугодие 2022 года в размере 1.5 трлн. руб. впервые за 7 последних лет [69].

Последний раз информация о финансовых результатах банков раскрывалась в январе, после был запрет банкам публиковать свою регулярную отчетность. Согласно данным финансового результата (рисунок 3.7), банки впервые понесли убытки за период с 2012 года. Большая часть совокупного убытка банковского сектора в размере 1 трлн. руб. пришлось на валютные операции банков.

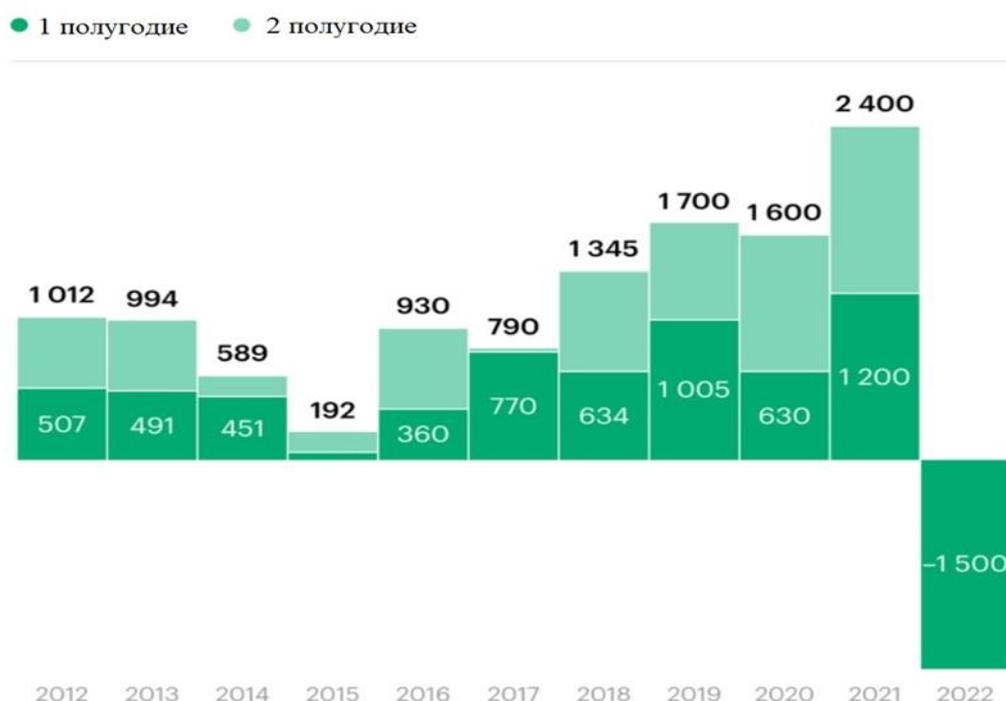


Рисунок 3.7 – Данные финансового результата банковского сектора (млрд. руб.)

По данным Центрального Банка, пострадали в основном крупные банки (ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Альфа-Банк и т.д.), которые осуществляли внешнеэкономическую банковскую деятельность. Однако у всех банков, в том числе убыточных, по результатам первого полугодия 2022 года, не был нарушен обязательный норматив достаточности капитала.

По словам регулятора, первый мощный удар по экономике банки пережили довольно хорошо, благодаря большому запасу прочности. По итогам 2021 года чистая прибыль банков показала рекордно высокий уровень в размере 2,4 трлн. руб.

В условиях ухудшения состояния экономики начал расти уровень инфляции в стране, в связи с чем Центральный Банк России поднял ключевую ставку с 9,5% до 20% для предотвращения падения рубля. Поскольку банки берут денежные средства у Центробанка в долг по ключевой ставке, им также пришлось поднять ставки на свои продукты, чтобы не работать себе в убыток. Такие резкие изменения снизили спрос на ипотеки, однако после снижения ставок с июля 2022 года спрос начал расти.

Государство, учитывая тяжелое экономическое положение, ввело дополнительные меры поддержки. В Федеральный закон от 03.04.2020 № 106-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» были внесены корректировки, которые предусматривали временные кредитные каникулы для заемщиков.

Чтобы получить кредитные каникулы, необходимо было до 30.09.2022 подать заявление в банк-кредитор при удовлетворении следующих условий:

1. Дата оформления ипотеки до 01.03.2022;
2. Доходы в 2022 году упали не менее чем на 30% по сравнению с 2021 годом;
3. Период отсрочки платежей на 1-6 месяцев на выбор заемщика;
4. Заемщик на момент оформления заявления не находится на ипотечных каникулах в соответствии с № 76-ФЗ;

5. Во время каникул начисляются и продолжат начисляться проценты, которые будут выплачены по новому графику. Размер ежемесячного платежа останется тем же, но срок погашения ипотеки увеличится.

Эксперты советуют оформлять ипотеку в 2023 году только в следующих случаях, учитывая высокие риски нестабильной ситуации:

- у заемщика есть острая потребность в улучшении своих жилищных условий;
- уровень дохода позволяет без просрочек выплачивать ежемесячные платежи по ипотеке;
- у заемщика есть план действий либо накопления на случай снижения дохода.

На рынке ипотечного кредитования банки ждут большого спроса на ипотеки до конца 2022 года в связи с окончанием льготной государственной программы на покупку жилья на первичном рынке. Застройщики надеются, что программа будет продлена, но в Минфине заявили, что не планируют в следующем году оказывать поддержку первичному рынку.

Данное заявление естественно подтолкнет заемщиков не откладывать с решением о приобретении недвижимости в новостройках, но и может подтолкнуть застройщиков к увеличению цен до конца года в связи с увеличением спроса и ростом стоимости импортных строительных материалов из-за санкций.

Льготная программа с господдержкой является более универсальной, в отличие от других госпрограмм, так как для получения льготной ипотеки нет ограничений по семейному положению или месту приобретения недвижимости. Согласно статистике, данная программа

является наиболее распространенной. По итогам 2022 года на ее долю пришлось 55% от всех выданных ипотечных кредитов, 38% на семейную ипотеку, 6% на дальневосточную и 1% на ипотеку для сотрудников ИТ-сферы.

После истечения срока действия льготной программы, ипотека станет менее доступной для граждан, что может привести к снижению цен на первичном рынке. Однако это не сильно скажется на их привлекательности, поскольку в условиях нестабильной экономической ситуации люди боятся брать новостройки, особенно со сроком сдачи два и более лет.

Причины, по которым многие граждане не рассматривают покупку недвижимости в строящемся доме на данный момент (согласно социальным опросам):

- нестабильная ситуация;
- отсутствие новостроек в районах, в которых хотелось бы приобрести жилье;
- риск того, что застройщик может не уложиться в срок сдачи недвижимого имущества или вообще не достоин многоквартирный дом;
- риск низкого качества нового жилья;
- возможность сэкономить при покупке недвижимого имущества на вторичном рынке.

Застройщики начнут предлагать скидки покупателям, проводить различные акции, но в рамках ограничений. Застройщик не всегда может снизить цену недвижимости в силу проектного финансирования. То есть ему необходимо получить разрешение от банка, который его кредитует, о снижении стоимости на квартиры.

По оценке экспертов, застройщики могут снизить цены максимум на 8-10%. По мнению экспертов первичный рынок недвижимости уже перегрет и спасти его может только снижение цен до уровня 2020 года, то есть примерно на 30%. По их оценке стоимость недвижимости в России к концу 2023 года упадет на первичном и вторичном рынках до уровня цен 2021 года.

Цены на вторичном рынке недвижимости уже начали падать на 10-15% в связи с высокими ставками по ипотеке, из-за чего уменьшился спрос, и в связи большим оттоком населения из страны. Собственники занижают стоимость жилья с целью более быстрой продажи. Эксперты советуют обратить внимание на новые вторичные квартиры, в которых до покупки можно оценить качество строительства, нет потребности ждать сдачи недвижимости и слушать шум ремонтов в соседних квартирах, в отличие от новостроек.

По мнению экспертов, падение стоимости жилья на первичном рынке не произошло как раз благодаря льготной программе государственной поддержки. Центральный Банк России планирует с начала года ввести ограничения на выдачу ипотек застройщиками по околонулевым ставкам по причине риска дефолта заемщиков [69].

Однако эксперты не считают, что это сможет оказать хоть какое-то влияние на рынок, поскольку реальной выгоды для заемщиков в этом нет. Это был просто хороший маркетинговый ход, который стал не таким привлекательным, после его раскрытия: банки по договоренности с застройщиком предоставляют заемщику ипотеку на приобретение жилья по ставке, близкой к нулю. Затем застройщик компенсирует банку потерянный доход – разницу между базовой ставкой банка по ипотеке и околонулевой ставкой, по которой был оформлен ипотечный кредит. При этом застройщик компенсирует свои затраты завышенной стоимостью продаваемого имущества примерно на 20-30%.

Эксперты по недвижимости прогнозируют, что после завершения льготной программы, ставка на покупку недвижимости на первичном рынке будет такой же, как и на вторичном, и банки продолжат поддерживать застройщиков, но уже самостоятельно без помощи государства, снижая ставки на 3-4%. Самим застройщикам для поддержания спроса придется немного снизить цены на новую недвижимость для удержания спроса.

Вполне вероятно, что в спешке люди в конце декабря будут брать ипотеки исходя из ежемесячного платежа, игнорируя стоимость имущества, которая в результате ажиотажного спроса может быть искусственно завышена. В результате через 2-3 года при необходимости продажи жилья, вырученных денег может не хватить на погашение ипотеки [55].

Однако даже снижение стоимости жилья не будет гарантировать роста объемов выданных ипотек, поскольку высокая инфляция, повышенный уровень безработицы и медленный рост реальных доходов населения являются сдерживающими факторами. Гражданам во многих случаях даже не будет удаваться накопить на первоначальный взнос, учитывая их низкие доходы и уход иностранных компаний, как работодателей.

Некоторые эксперты прогнозируют и другой сценарий развития событий – появление другой, но похожей льготной государственной программы в 2023 году. Но такая мера все равно не остановит рынок первичной недвижимости от падения, особенно в первом квартале 2023 года. Ведь большинство людей, которые планировали взять ипотеку в следующем году, вероятнее всего будут пытаться успеть попасть под льготную программу до конца 2022 года, поскольку официальных новостей о появлении новой похожей программы на данный момент нет.

Отмена льготной ипотеки послужит стимулом для разработки новых ипотечных программ банками в целях поддержки рынка недвижимости и доступности приобретения жилья. Недавно появилась траншевая ипотека, разработанная банками совместно с застройщиками. По такой программе ипотека делится на несколько частей (траншей). На данный момент такую программу предлагает только Сбербанк.

Как правило первый транш составляет около 10% от всей ипотеки и выплачивается до ввода недвижимости в эксплуатацию. Проценты банк начисляет только на первую часть, поэтому ежемесячные платежи по первому траншу могут быть очень низкими. После ввода в эксплуатацию объекта недвижимости выплачивается второй транш, по которому ежемесячный платеж уже значительно выше, чем по первому траншу.

Центральный Банк обеспокоен тем, что данная программа набирает популярность, так как видит следующие риски [36]:

- увеличение стоимости новостроек из-за роста спроса за счет низкой стоимости обслуживания ипотеки;
- рост спекулятивных операций с целью перепродажи растущего в цене жилья;
- увеличение разрыва стоимости жилья на первичном и вторичном рынках;
- возможное увеличение проектного финансирования.

Также может вырасти спрос на рассрочки от застройщиков, которые по мнению экспертов, в некоторых случаях при определенных условиях по своей нагрузке могут быть сравнимы с уходящей льготной программой.

Что касается остальных льготных программ, то они еще будут действовать в следующем году:

- семейная ипотека действует до 31.12.2023 года для граждан РФ, у которых в период с 01.01.2018 до 31.12.2022 родился хотя бы один ребёнок, до 31.12.2027 года, если ребёнок рождён до 31.12.2022 и получил категорию «ребёнок-инвалид» после этой даты;
- ипотека для ИТ бессрочная;
- дальневосточная ипотека до 31.12.2024;
- военная ипотека бессрочная.

С января 2023 года изменения коснутся семейной ипотеки: ипотеку по льготной программе теперь также смогут взять любые семьи с двумя несовершеннолетними детьми.

Ранее могли только те семьи, у которых с 2018 по 2022 год родился хотя бы один ребенок.

Также Правительством была утверждена новая льготная программа для новых регионов нашей страны, которые были присоединены в начале октября 2022 года:

- Луганская Народная Республика (ЛНР);
- Донецкая Народная Республика (ДНР);
- Херсонская область;
- Запорожская область.

Ставка будет установлена в размере не более 2%, первоначальный взнос не менее 10%, ограничение по максимальному размеру займа – 6 млн. руб. при приобретении готового или строящегося жилья на территории четырех новых областей.

По прогнозу экспертов банка Росбанк, ипотечные ставки увеличатся в 2023 году. Такое заявление в первую очередь связано с продлением льготной программы и увеличением по ней ставки с 7 до 8%, а данная программа, согласно статистике, является самой популярной среди населения.

Также Центробанк активно выступает за прекращение данной программы, которую продлили, вероятнее всего, в последний раз. Пока программу продлили лета 2024 года, после ее окончания аналитики прогнозируют рост средневзвешенной ставки по ипотеке.

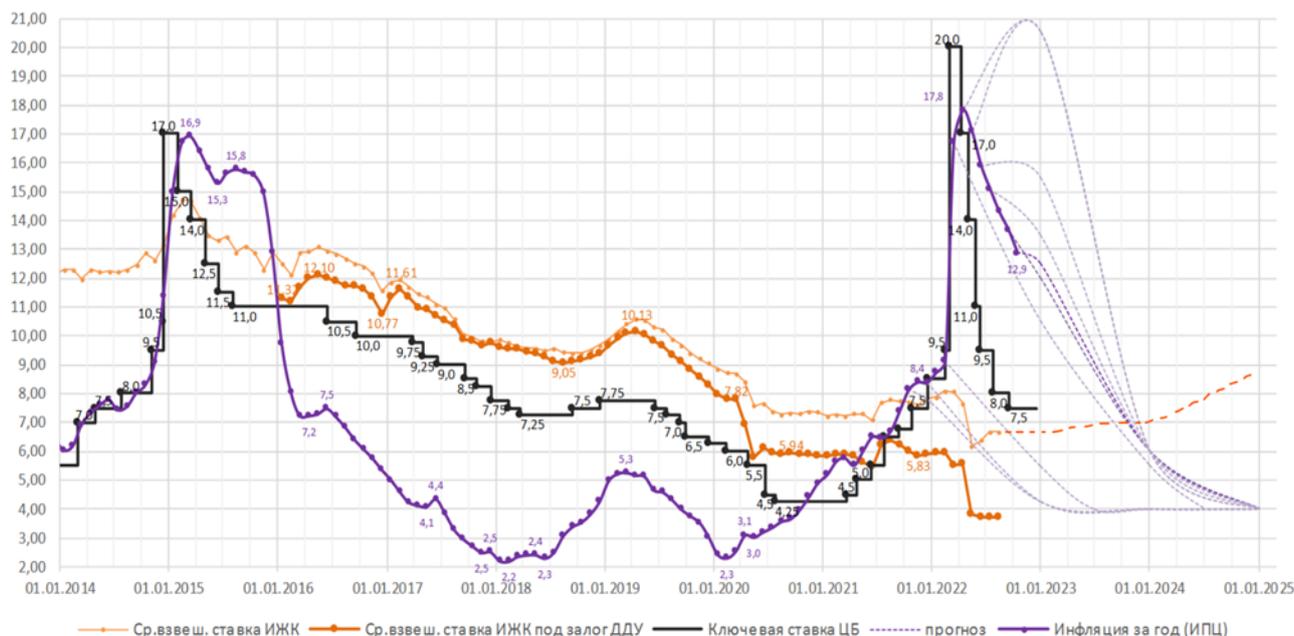


Рисунок 3.8 – Прогноз динамики средней ставки по ипотечным кредитам (%)

Центробанк прогнозирует рост ипотечного кредитования по итогам 2022 года на уровне 10-15% в основном за счет резкого скачка спроса на ипотеки в декабре на фоне новости об отказе в продлении льготной ипотеки и высоких цен на рынке недвижимости. А в 2023 году ожидает снижение роста из-за большого количества рисков (рисунок 3.9).

Что касается количества выданных ипотечных кредитов, то по ним тоже аналитики прогнозируют падение в 2023 году. Особенно оно будет ощутимо в первом квартале года, поскольку основная масса заемщиков уже оформило ипотеки в конце 2022 года. Несмотря на снижение стоимости жилья и продление льготной программы, пусть и по повышенной на 1% ставке, аналитики не ожидают роста спроса на ипотеки в силу нестабильной экономической ситуации в стране.



Рисунок 3.9 – Прогноз количества и объема выданных ИЖК

Эксперты опасаются возникающего ипотечного пузыря в России, который связан с падением стоимости недвижимости и продлением государственной льготной ипотеки под 8%. На фоне растущей инфляции и снижения реальных доходов населения, заемщики просто не смогут платить по ипотечному кредиту, а стоимости заложенного жилья не хватит банку при его реализации для покрытия ипотеки. Такая ситуация вполне может привести к обвалу на рынке недвижимости и ипотеки.

Ипотечные кредиты, которые были оформлены ранее событий февраля 2022 года, будут обслуживаться так, как прежде, поскольку условия договора действуют в течение всего срока. Никакие изменения в ипотечных программах не коснутся ранее оформленных ипотек. Даже если банк, выдавший ипотеку, обанкротится из-за текущих санкций, ипотеку выплачивать по-прежнему придется.

Многие экономисты высказывают свою точку зрения по поводу текущей ситуации в нашей стране и как она может повлиять на ипотечное кредитование, однако реальные последствия можно будет оценить как минимум через год. По их мнению в ближайшие годы ипотечное кредитование будет расти, но очень медленными темпами. Экономике потребуется время, чтобы восстановиться. Основным стратегическим направлением российской экономики является разработка социальной программы по выходу страны на общемировые параметры уровня качества жизни населения. Мировое сообщество в качестве одного из инструментов решения данной задачи рассматривает ипотечное кредитование, которому принадлежит особая роль в развитии социально-экономических процессов общества.

Важность ипотечного кредитования обусловливается тем, что его развитие стимулирует адекватное функционирование жилищного строительства, а также смежных со строительством отраслей реального сектора экономики. В настоящее время разработана «Стратегия развития ипотечного кредитования в Российской Федерации до 2030 года», утвержденная распоряжением правительства РФ от 19 июля 2010 года. Данная стратегия охватывает все вопросы, связанные с ипотечным кредитованием в России и призвана обеспечить благоприятные условия жизнедеятельности, повысить качество городской среды и эффективное жилищно-коммунальное хозяйство.

В стратегии указывается, что в период 2021-2030гг. рынок ипотеки приблизится к насыщению, т.е. доля семей, имеющих возможность приобретать жильё с помощью ипотечного кредитования, достигнет предельных 60 процентов.

Однако, в «Стратегии-2030» нет четко обозначенных целей, задач, результатов и сроков ее реализации, хотя данные термины имеют место в ней быть.

В стратегическом документе по жилищному обеспечению в стране должны быть раскрыты причины жилищного кризиса, намечены пути кардинального переворота в жилищной политике страны, введение новых механизмов финансирования жилищного строительства для обеспечения жильем наиболее нуждающихся категорий населения, однако в документе это не указано.

Совместное исследование ДОМ.РФ и Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) показало, что российские банки способны полностью покрыть растущие потребности застройщиков в проектном финансировании на горизонте до 2025 года.

Во всех сценариях прогноза на 2021 - 2025 гг. совокупный потенциал банковской системы по проектному финансированию превышает потребности застройщиков в 2-4 раза.

В частности, базовый сценарий предполагает потребности застройщиков в 2025 году в 6,5 трлн. руб. при потенциале банковской системы в 17,4 трлн. руб.

Крупнейшие игроки рынка – Сбербанк, ВТБ и Банк ДОМ.РФ – способны обеспечить всю потребность строительной отрасли в финансовых ресурсах. При этом потенциал негосударственных банков ограничен и составляет 10 - 15% (поровну для частных и иностранных банков).

Расширить потенциал проектного финансирования со стороны негосударственных банков можно за счет структурных мер по развитию рынка, а также благодаря смягчению макропруденциального регулирования. К структурным мерам относится формирование ликвидного, доступного рынка инфраструктурных облигаций, способное увеличить потенциал проектного финансирования со стороны негосударственного сектора на 136 млрд. руб. в год.

Оценка потенциала проектного финансирования жилищного строительства (далее – ПФ ЖС) осуществлялась для 6 вариантов прогноза: различных комбинаций 2 макроэкономических сценариев (базового и оптимистического), а также 3 вариантов жесткости регуляторных и институциональных условий развития рынка проектного финансирования в период 2020 - 2025 гг. (рисунки 3.10).

Базовый макросценарий: в части внешних условий – относительно быстрое восстановление мировой экономики после кризисного спада с последующим переходом к «новой нормальности» (более низким, чем в докризисный период, темпом роста мирового ВВП), в части внутренних условий – государственная политика по стимулированию модернизации экономики.

Оптимистический макросценарий: в части внешних условий – отсутствие долгосрочного замедления роста мировой экономики, в части внутренних условий – активная государственная политика по стимулированию модернизации экономики.

Выявлялись ограничения в структуре баланса, уровне ликвидности и капитализации различных групп банков, которые препятствуют их более активному участию в ПФ ЖС.

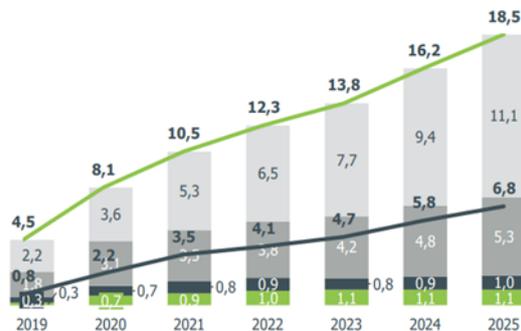
В результате установлено, что потенциал проектного финансирования со стороны частных банков ограничен их меньшим масштабом по сравнению с государственными и в целом большей ориентированностью на кредитование физических лиц (прежде всего – потребительское).

Базовый макросценарий

Оптимистический макросценарий

Сбербанк
 Частные банки
 Потребность ПФ
 Государственные банки (кроме Сбербанка)
 Иностранные банки
 Всего

Базовые условия



Мягкие условия



Жесткие условия



Рисунок 3.10 – Прогноз потенциала проектного финансирования жилищного строительства до 2025 года

Последнее ограничивает возможности использования финансовых, кадровых, технологических ресурсов этих банков для финансирования строительной отрасли, а кроме того – создает значительную дополнительную нагрузку на их капитал (из-за большей рискованности потребительского кредитования).

В целях разработки рекомендаций по стимулированию участия негосударственных банков в ПФ ЖС проведена оценка воздействия различных мер государственной политики на активность частных банков на рынке ПФ ЖС. На основе анализа зарубежной и российской

эмпирической литературы выделены инструменты, наиболее сильно влияющие на развитие долгосрочного кредитования реального сектора (включая ПФ ЖС). Было смоделировано воздействие этих инструментов на увеличение потенциала участия негосударственных (частных и иностранных) банков в ПФ ЖС в современных российских условиях.

Расчеты ДОМ.РФ и ЦМАКП показывают, что ресурсные возможности негосударственных банков по проектному финансированию будут расти, однако медленнее, чем у крупных государственных игроков.

Ускорить рост потенциала частных и иностранных банков можно за счет мер государственной политики.

Рассмотрим развитие инфраструктурных облигаций.

Правительство совместно с ДОМ.РФ разработало механизм выпуска инфраструктурных облигаций для привлечения долгосрочных финансовых ресурсов на рынок жилищного строительства. Среднегодовой эффект для потенциала проектного финансирования в 2021 - 2025 гг.: +59 млрд. руб. для частных банков, +77 млрд. руб. для иностранных банков. Среднегодовой эффект для потенциала проектного финансирования всех банков, включая государственные и негосударственные, оценивается в 1,5 трлн. руб. в год. Инфраструктурные облигации – новый для России механизм, позволяющий привлекать частные средства для финансирования строительства инженерной и социальной инфраструктуры при реализации масштабных проектов жилищного строительства.

Основная цель запуска нового инструмента – в условиях ограниченности финансовых ресурсов предоставить субъектам возможность использовать льготный инструмент привлечения целевых средств.



Рисунок 3.11 - Прирост потенциала проектного финансирования частных и иностранных банков, млрд. руб.

Правила работы механизма утверждены Постановлением Правительства РФ № 2459 в декабре 2020 года. В конце января 2021 года АО «ДОМ.РФ» зарегистрировало специализированное общество (СОПФ), которое будет размещать облигации и выдавать инфраструктурные займы. Реализация пилотных проектов планируется в Ленинградской, Тульской, Тюменской, Сахалинской и Ростовской областях.

Далее рассмотрим субсидирование кредитных ставок для низкомаржинальных региональных проектов.

Начиная с 2021 года программа субсидирования ставок по кредитам застройщиков

(постановление Правительства № 629 от 30.04.2020) перефокусирована на низкомаржинальные региональные проекты. Согласно новым условиям, проект должен осуществляться в регионе, где среднедушевые денежные доходы населения на 15% ниже общероссийского уровня, себестоимость строительства не может превышать 500 млн. рублей, а коэффициент покрытия долга и процентов денежными потоками от проекта (LLCR) – не выше 15%. Среднегодовой эффект для потенциала проектного финансирования в 2021-2025 гг.: +37 млрд. руб. для частных банков, +40 млрд. руб. для иностранных банков.



Рисунок 3.12 - Среднегодовой эффект для потенциала проектного финансирования в 2021-2025 гг., млрд. руб.

В прогнозном 2022 году рынок не повторит прежних рекордов. Прогноз ключевых показателей ипотечного кредитования представлен в таблице 14.

Таблица 3.1 – Прогноз ключевых показателей ипотечного кредитования

Ключевые показатели ипотечного кредитования	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Прогноз
Общий объём выданных кредитов, трлн. руб.	2,9	4,4	5,5 - 5,6	4,9 - 5,1
Количество выданных кредитов, млн. ед.	1,3	1,8	1,9	1,45 - 1,5
Ипотечный портфель, трлн. руб.	7,5	9,3	11,8 - 11,9	13,8 - 14,2
Средняя рублёвая ставка по новым кредитам, на конец периода (с учётом госпрограмм), %	9	7,8	8,25	9,0 - 9,5

По прогнозу рынок снизится на 10%, до 5,0 трлн. руб., но этот показатель будет выше, чем за любой другой год, кроме 2021. Сокращение числа выданных кредитов может достигнуть 20 - 25%, но будет частично компенсировано дальнейшим ростом среднего чека.

Средняя стоимость новых выданных в прогнозном 2022 году превысит 9%, вернувшись на уровень второй половины 2019 года. Рост произойдет за счёт увеличения доли собственных программ банков, ставки по которым могут достигнуть 10%.

Средний размер ипотечного кредита к концу прогнозного года прибавит порядка 10%

и достигнет 3,6 млн. руб. Рост чека будет отражать динамику цен на жильё.

Средний срок ипотечного кредита в следующем году может увеличиться до рекордных 23 лет по сравнению с более чем 21 годом в 2021 году. Удлинение позволяет снизить ежемесячную долговую нагрузку в условиях растущей суммы ипотечного кредита. Доля вторичного рынка в выдачах будет расти. На неё повлияет как снижение объёма выдач по госпрограммам, так и вывод на рынок большого числа инвестиционных квартир, приобретённых в 2019 - 2021 годах, с дисконтом к ценам застройщиков.

Так, средневзвешенная процентная ставка в июне, в преддверии пересмотра льготных программ, достигла 7,08%. Одновременно с этим ставки по собственным программам банков начали расти уже с апреля, после перехода Банка России к повышению ключевой ставки. Средняя рублёвая ставка по новым кредитам имеет тенденцию увеличения. На динамику ипотечных ставок в прогнозном периоде влияет и дальнейшее увеличение ключевой ставки Банком России на фоне роста инфляционных рисков.

Таким образом, система ипотечного кредитования занимает особенное место в национальной экономике.

Заключение

Портфель ипотечных кредитов – важнейший вид долгосрочных активов коммерческих банков, позволяющий решить социально-экономические проблемы населения и хозяйствующих субъектов. В то же время удельный вес ипотечных кредитов в ссудных портфелях банковских учреждений РФ по-прежнему находится на низком уровне (примерно 1-5 % в общей структуре ссудной задолженности), ведь путь ипотечного клиента отличается достаточно сложной траекторией, так как включает множество непростых и достаточно длительных этапов.

В процессе исследования намеченная цель была достигнута: авторами произведена оценка современного состояния системы ипотечного кредитования в России и определены ключевые перспективы ее развития.

При этом были решены следующие задачи:

1. Изучена история развития и нормативно-правовое регулирование ипотечного кредитования в России.
2. Определены экономическое содержание, понятие, особенности ипотечного кредита, а также охарактеризованы основные участники кредитного процесса, их задачи и функции.
3. Выявлены особенности различных видов ипотечных жилищных кредитов.
4. Осуществлена оценка жилищного строительства и рынка жилья в России.
5. Исследовано современное состояние ипотечного отечественного кредитования.
6. Дана сравнительная характеристика ипотечных программ различных кредитных организаций в РФ.
7. Обозначены пути формирования платежеспособного сегмента клиентов в ипотечном кредитовании с применением машинного обучения и искусственного интеллекта
8. Предложены варианты оптимизации рисков ипотечного кредитования с использованием распределенного реестра «Блокчейн».
9. Оценены тенденции развития ипотечного кредитования в России.

Система национального ипотечного кредитования прошла длительный путь развития: от времен правления царя Ивана Грозного до этапа активного внедрения цифровых технологий в процесс выдачи ипотечных кредитов. Среди действующего нормативно-правового обеспечения современной системы ипотечного кредитования в РФ центральное место занимает Федеральный закон от 16 июля 1998 г.- №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Субъектами ипотечных отношений являются: банки и заемщика; представители рынка жилья (застройщики, риэлторы и т.д.); участники вторичного рынка ипотечных кредитов (рефинансирующие организации, инвесторы и пр.). Кредитный процесс при ипотечных отношениях включает множество важных этапов: заявка на ипотеку-предоставление консультаций; выбор ипотечного кредита, оформление необходимой документации-ее проверка и определение платежеспособности потенциальных заемщиков; предоставление обеспечения ипотеки (залога)-его проверка и заключение кредитного, залогового договоров; открытие ссудного счета и выдача ипотеки; оплата заемщиков по ипотечному кредиту; контроль и мониторинг исполнения кредитного договора.

На российском рынке ипотечного кредитования существует довольно широкий ассортимент видов ипотек, количество которых с каждым годом увеличивается, по мере того как банки разрабатывают новые виды. Каждый вид содержит свою специфику и определенные

условия, под которые может подходить далеко не каждый потенциальный заемщик. При этом все программы ипотечного кредитования делятся на 3 вида: стандартные, нестандартные, социальные.

Исследование показало, что жилищное строительство и рынок жилья в России показывают бурное развитие: например, за январь-ноябрь 2022 г. размер жилищного строительства достиг уровня – 93 млн 263,3 кв. м, что оказалось выше на 14,9% по сравнению с аналогичным интервалом времени в 2021 г.; а в 2021 г. жилищное строительство имело объем – 92,6 млн кв. м жилья, что было на 12,7% выше, чем в 2020 г. ТОП-10 регионов по запуску новых проектов в 2022 г.: г. Москва, Краснодарский край, Московская область, Новосибирская область, г. Санкт-Петербург, Свердловская область, республика Татарстан, Ленинградская область, Тюменская область, Ростовская область.

Ипотечное кредитование так же показывает активный рост, начиная с 2020 года. В итоге, совокупный ипотечный портфель достиг 10% ВВП, но потенциал роста все равно остается высоким. За последние 10 лет количество выдаваемых в год ипотечных кредитов выросло в 2,8 раза. Ипотечный кредит выплачивают около 10% российских семей, т.е. около 6 млн. из 61,7 млн. семей. В последние годы темп прироста портфеля ипотечных кредитов превышал 20%. В 2022 г. выдача ипотечных кредитов в топ-10 регионов составила 545 тыс. кредитов (-30% к 2021 г.) на сумму 2,4 трлн руб. (-17%).

По итогам 2022 г. состав топ-10 банков по объему выдачи ипотеки не изменился – традиционные лидеры – Сбербанк (2,57 трлн руб., 53% от общей выдачи), ВТБ (0,97 трлн руб., 20%) и Альфа-Банк (0,21 трлн руб., 4%) – Банк ДОМ.РФ увеличил объем выдачи на 31% (до 181 млрд руб.), что позволило ему подняться на четвертое место – Промсвязьбанк выдал 105 млрд руб. ипотечных кредитов (+11% к 2021 г.), в результате – вошел в пятерку лидеров – Газпромбанк (выдача ипотеки в 2022 г. 98 млрд руб.) поднялся на одну позицию и занял седьмое место. При этом количество кредитных организаций, выдающих ипотечные кредиты, имело тенденцию к снижению, поскольку данный банковский продукт под силу не всем банковским учреждениям.

Наиболее значимыми являются ипотечные программы, предоставляемые следующими банками: Сбербанк, ВТБ, ДОМ. РФ, Альфа-Банк и Газпромбанк. Сбербанк предлагает на выбор 8 основных программ, ВТБ и ДОМ. РФ предлагают по 9 основных ипотечных программ каждый, Альфа-Банк дает возможность получить ипотеку по 5 программам, Газпромбанк предлагает 8 ипотечных программ.

При этом Россия входит в топ десять стран с самыми высокими процентными ставками (без учета льготных программ). В среднем ставки в рассмотренных выше банках варьируются от 10,4% (ВТБ и Сбербанк), до 14,6% (ДОМ.РФ). Самую большую сумму ипотеки на приобретение жилья можно взять в Сбербанке, максимальный лимит не более 100 млн. руб., в то время как другие банки устанавливают лимит примерно на уровне 60 млн. руб. с привязкой к региону. Как правило, в Москве, Санкт-Петербурге и их областях лимит значительно выше, чем в других регионах России.

В связи с тем, что ипотечные кредиты являются чрезвычайно рискованными, важно грамотно их оптимизировать. Например, у основного игрока – ПАО «Сбербанк» предусмотрены 3 линии защиты, которые нацелены на эффективное управление рисками, путем минимизации конфликта интересов между принятием, контролем и ограничением уровня рисков.

Поэтому с целью формирования платежеспособного сегмента клиентов в ипотечном кредитовании чрезвычайно важно использовать скоринг с применением машинного обучения

и искусственного интеллекта. Скоринговую модель можно гибко и быстро выстраивать под любые требования. Тем самым данная возможность позволит значительно в реальном времени улучшить кредитный портфель, и минимизировать возможные риски. Одновременно появляется возможность освободить сотрудников банков от лишних трудозатрат, а значит повысить скорость и качества обработки данных и снизить банковские расходы.

А применяя к ипотечному кредитованию реестр для хранения и передачи цифровых активов «Блокчейн», банки смогут сформировать качественный ипотечный портфель клиентов, оптимизировать максимально возможные риски, снизить процентные ставки и сделать ипотеку доступной, а самое главное повысить чистую прибыль.

В результате, ипотечное кредитование в России имеет довольно благоприятный сценарий развития, несмотря на потрясения, начавшиеся в феврале 2022 г. Однако темп роста совокупного ипотечного портфеля уже не будет таким рекордным, как раньше, поскольку ипотека все-таки подорожала (по льготной ипотеке процентные ставки увеличились незначительно).

В 2023 г. параметры ипотечных сделок в России могут выглядеть следующим образом: средняя длительность ипотечного кредита – 27 лет, средний платеж за месяц – около 30 тыс. руб. Положительным фактором для дальнейшей активизации ипотеки является внедрение цифровых сервисов в данный процесс. Отечественные банки для цифровой ипотеки могут применять собственные экосистемы или использовать готовые ИТ-решения (что является более экономически выгодным вариантом).

Таким образом, ипотека в России проходит длительный, но прогрессивный путь развития, преодолевая различные трудности и используя эффективные приемы ее активизации.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 26.10.2021 № 45-П). - Текст : электронный// КонсультантПлюс : правовая справочная система [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142 (дата обращения: 27.11.2022).
2. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 01.04.2022 № 77-ФЗ). - Текст : электронный// КонсультантПлюс : правовая справочная система [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842 (дата обращения: 30.11.2022).
3. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 26.03.2022 № 71-ФЗ). - Текст : электронный// КонсультантПлюс : правовая справочная система [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76319/677d0e44977e490cd10fb758672d1af3fc6709ae/#dst100032 (дата обращения: 25.12.2022).
4. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" - Текст : электронный // КонсультантПлюс : правовая справочная система [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/1596e6583253f6a397e6335c1018164662749b55/ (дата обращения 26.09.2022).
5. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» - Текст : электронный // ГАРАНТ : правовая справочная система [сайт]. – URL: <https://base.garant.ru/12160442/?ysclid=lafogn07gy783444179> (дата обращения 13.11.2022).
6. Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» - Текст : электронный // ГАРАНТ : правовая справочная система [сайт]. – URL: <https://base.garant.ru/71850282/?ysclid=lafkztrfsr781412267#friends> (дата обращения 13.01.2023).
7. Постановление Правительства РФ от 7 декабря 2019 г. N 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека» - Текст : электронный // ГАРАНТ : правовая справочная система [сайт]. – URL: <https://base.garant.ru/73186814/?ysclid=lagt94qi75593413949> (дата обращения 14.12.2022).
8. Постановление Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2022 годах» - Текст : электронный // ГАРАНТ : правовая справочная система [сайт]. – URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/73943507/paragraph/2891:0> (дата обращения 10.01.2023).
9. Постановление Правительства РФ от 30 июня 2022 г. № 1177 «О внесении изменений в Правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий» - Текст

: электронный // ГАРАНТ : правовая справочная система [сайт]. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404848973/?ysclid=lagvjpytma63232209> (дата обращения 14.11.2022).

10. Бадырханов А. М. Нормативно-правовое обеспечение ипотечного жилищного кредитования в России / Бадырханов А. М. // Аудит и финансовый анализ. – 2020.- № 5. – С. 19-20.

11. Бурдяк, А.Я. Измерение потенциала развития ипотеки сочетания потребностей, возможностей и намерений домашних хозяйств / А.Я. Бурдяк // Новые социальные технологии. - 2021. - №16. - С. 11 - 14.

12. Бурова, О.А. Ипотечное кредитование и его влияние на обеспечение доступным жильем населения страны / О. А. Бурова, А. А. Судакова // Вестник МФЮА. - 2021. - № 2. - С. 147 - 153.

13. Варламова Т. П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: формирование и перспективы развития / Варламова Т. П. // Вестник СГСЭУ. -2021. - № 5 (74). - С. 34.

14. Вовченко, Н. Г. Риски ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации в современных условиях / Н. Г. Вовченко, С.А. Литвинова // Финансовые исследования. - 2021. - № 3. - С.45 - 55.

15. Вовченко, Н.Г. Вопросы планирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в новых экономических условиях / Н. Г. Вовченко, С.А. Литвинова // Финансовые исследования. - 2022. - № 4 (73). - С. 98 - 105.

16. Головина, О.Л. Ипотека в России / О.Л. Головина. – Москва : Юристъ, 2020. – 525 с.

17. Глухова, А.С. Кредитный рынок России: проблемы его развития и прогнозы на будущую перспективу / А.С. Глухова // Современная наука: проблемы и перспективы: материалы Международной (заочной) научно-практической конференции. Под общей редакцией А.И. Вострецова. - 2018. - С. 53 - 56.

18. Гринько Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации / Гринько Е. Л. // Азимут научных исследований: экономика и управление. - 2019. - № 1(26) - С.13-15.

19. Гусейнова Я.Н. Основные проблемы и современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в России / Гусейнова Я.Н. // Экономика нового мира: научный журнал. - 2021 г. - №2. - С. 22-23.

20. Жужукина Е. Управление рисками ипотечного кредитования в ПАО Сбербанк / Жужукина Е. - Текст: Электронный // Журнал «Евразийский Научный Журнал». - 2020. - №11. – С. 21-22.

21. Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. // Вестник Евразийской науки. – 2019. - № 4. – С. 44-45.

22. Моисеев В. А. Ипотечное жилищное кредитование в Российской Федерации: понятие, тенденции, проблемы и пути их решения / Моисеев В. А. // Проблемы. Поиск. Решения. – 2020. - №1 (328) – С. 12-13.

23. Николаева Т.П. Проблемы ипотечного жилищного кредитования в России / Николаева Т.П. // Журнал «Проблемы экономики и юридической практики». - 2020. - №6. – С.11-12.

24. Симакова Е. К. Ипотечное кредитование: история развития в России и за рубежом / Симакова Е. К. // Вестник государственного и муниципального управления. – 2020. - №3 (22). – С. 43-44.

25. Федеральная налоговая служба РФ [официальный сайт]. – Обновляется в течение суток. – Текст : электронный. – URL: https://www.nalog.gov.ru/rn77/fl/interest/dual_nationality/rezident_rf/ (дата обращения 27.09.2022)
26. Аннуитетный и дифференцированный платеж по ипотеке: в чем разница – Текст : электронный // «Открытый журнал» [сайт]. - URL: <https://transfert-vrn.ru/blog/poleznoe/annuitetnyy-i-differencirovannyy-platezh/> (дата обращения 25.09.2022)
27. Виды ипотеки. – Текст: электронный // «Пробанк» [сайт]. – URL: <https://brobank.ru/vidy-ipoteki/?ysclid=17tdjpx8u5860887435> (дата обращения 26.09.2022)
28. Виды ипотеки и основные программы ипотечного кредитования. – Текст: электронный // «Росбанк» [сайт]. – URL: <https://rosbank-dom.ru/blog/pro-ipoteku/specifika-i-vidy-ipotechnogo-kreditovaniya/> (дата обращения 26.09.2022)
29. Динамика цен на недвижимость в России и за рубежом по годам – Текст: электронный // «Росриэлт» [сайт]. URL: <https://rosreal.ru/cena/?t=dinamika&ysclid=19x32tm1jv404654174> (дата обращения: 31.10.2022)
30. ДОМ.РФ Управление активами. Финансовая отчетность с заключением независимого аудитора – Текст : электронный // «ДОМ.РФ» [официальный сайт]. - URL: <https://domrf-am.ru/upload/iblock/d15/d15d01f4ed36381b0fd26cd7d4c5b75a.pdf?ysclid=lalazhdcmel73914389> (дата обращения 17.11.2022)
31. Жилье и ипотека. Социологический опрос российских семей – Текст : электронный // «ДОМ.РФ» [официальный сайт]. - URL: <https://дом.рф/upload/iblock/e03/e036c3e0a7b05a60760b1fb4b03612b9.pdf> (дата обращения 21.11.2022)
32. Инфляция в РФ в октябре – Текст: электронный // «Интерфакс» [сайт]. – URL: <https://www.interfax.ru/business/871754> (дата обращения 20.11.2022)
33. Информация о принимаемых группой Газпромбанка рисках, процедурах их оценки, управления рисками и капиталом за 2020 год (по состоянию на 01.01.2021) – Текст: электронный. – URL: https://cbr.ru/banking_sector/credit/coinfo/?id=450000661 (дата обращения 17.11.2022).
34. Ипотека – Текст : электронный // «Сбер» [официальный сайт]. - URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew> (дата обращения 05.11.2022).
35. Ипотеки – Текст : электронный // «Газпромбанк» [официальный сайт]. - URL: <https://www.gazprombank.Ru/personal/mortgage/> (дата обращения 08.11.2022)
36. Ипотека. Динамика ставок предложения топ-20 ипотечных банков – Текст : электронный // «ДОМ.РФ» [официальный сайт]. - URL: <https://www.дом.Рф/analytics/mortgage/?ysclid=17te7m7yvl585293356> (дата обращения: 01.11.2022).
37. Ипотека показала вирусный рост – Текст: электронный // «РБК» [сайт]. – URL: <https://www.rbc.ru/newspaper/2020/11/11/5faa5a909a7947545ebc5835?ysclid=19x1vgpm8k846636918> (дата обращения: 31.10.2022).
38. Ипотечное жилищное кредитование. – Текст: электронный // «Ипотека 24» [сайт]. – URL: <https://ipoteka24.ru/stati/ipotechnoe-zhilishchnoe-kreditovanie/> (дата обращения 25.09.2022).
39. Ипотечное жилищное кредитование. Интерактивное представление актуальных статистических данных – Текст : электронный // «Банк России» [официальный сайт]. - URL: <https://cbr.ru/statistics/pdco/Mortgage/ML/> (дата обращения: 01.11.2022).
40. Какие бывают ипотечные программы в России. – Текст: электронный // «Дом клик» [сайт]. – URL: <https://blog.domclick.ru/post/kakie-byvayut-ipotechnye-programmy-v-rossii?ysclid=17tdlec7xm771434211> (дата обращения 26.09.2022).

41. Каковы особенности приобретения жилья в ипотеку? - Текст : электронный // КонсультантПлюс : правовая справочная система [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/edu/student/consultation/zhilie_v_ipoteku/?ysclid=l8hb4u5ywwz666771920 (дата обращения 25.09.2022).
42. Льготная ипотека для регионов РФ – Текст : электронный // «ДОМ.РФ» [официальный сайт]. - URL: <https://domrfbank.ru/mortgage/programs/regions/> (дата обращения 06.11.2022).
43. Макроэкономический опрос Банка России – Текст : электронный // «Банк России» [официальный сайт]. - URL: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/ (дата обращения 20.11.2022).
44. Набиуллина предупредила о рисках траншевой ипотеки – Текст: электронный // «РБК» [сайт]. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/635be45d9a79478e70ca1816?ysclid=laryvsiy0932532593> (дата обращения 21.11.2022).
45. Наши программы – Текст: электронный // «ДОМ.РФ» [официальный сайт]. - URL: <https://domrfbank.ru/mortgage/?ysclid=la3rdchxsh500458412> (дата обращения 05.11.2022).
46. О банке – Текст : электронный // «ДОМ.РФ» [официальный сайт]. - URL: <https://www.дом.рф/mortgage/?ysclid=17tetag2oz697060085> (дата обращения 05.11.2022).
47. О группе ВТБ – Текст : электронный // «ВТБ Банк» [официальный сайт]. - URL: <https://www.vtb.ru/about/?ysclid=la3nj2554w335158740> (дата обращения 05.11.2022).
48. О Газпромбанке – Текст : электронный // «Газпромбанк» [официальный сайт]. - URL: <https://www.gazprombank.ru/about/?ysclid=la89tthbdv174447920> (дата обращения 08.11.2022).
49. Основные проблемы ипотечного кредитования в России – Текст: электронный // «Ипотека» [сайт]. – URL: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/problems-ipotechnogo-kreditovaniya.html> (дата обращения 20.11.2022).
50. Политика управления рисками – Текст : электронный // «ВТБ Банк» [официальный сайт]. - URL: <https://www.vtb-bank.kz/about/upravlenie-riskami/politika-upravleniya-riskami/?ysclid=la12fahwzk420030617> (дата обращения 17.11.2022).
51. Популярные ипотечные программы – Текст : электронный // «ВТБ Банк» [официальный сайт]. - URL: https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/?code=cpc_ysea_mortgage&utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_campaign=cpc_mortgage_kpz_brand_ysea_rf_uхрирt (дата обращения 05.11.2022).
52. Программы ипотеки – Текст : электронный // «Альфа Банк» [официальный сайт]. - URL: <https://alfabank.ru/get-money/mortgage/> (дата обращения 06.11.2022).
53. Рейтинг регионов по стоимости жилья в 2022 году – Текст: электронный // «РБК» [сайт]. - URL: <https://top-rf.ru/places/385-rejting-regionov.html?ysclid=l9yd5p3nve519904147> (дата обращения: 01.11.2022).
54. СБЕР - больше, чем банк – Текст : электронный // «Сбер» [официальный сайт]. - URL: <https://www.sberbank.com/ru/ecs> (дата обращения 03.11.2022).
55. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России – Текст: электронный // «Ассоциация банков России» [сайт]. - URL: https://asros.ru/upload/iblock/fd8/7tmbncriwihfbc0pc63xoaz7sj87tu0i/mortgage_lending_market_2022_20.pdf?ysclid=17tee4k3r8544329518 (дата обращения: 31.10.2022).
56. Стратегия управления рисками и капиталом Группы ПАО Сбербанк – Текст : электронный // «Сбер» [официальный сайт]. - URL: https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/normative_docs/group_risk-and-capital-strategy_rus.pdf (дата обращения 17.11.2022).

57. Управление рисками – Текст : электронный // «Альфа Банк» [официальный сайт]. - URL: https://alfa.bank.ru/about/corporate_governance/risk_management/?ysclid=ialaxp9lae220041835 (дата обращения 17.11.2022).
58. ЦБ впервые раскрыл убыток банков в кризис – Текст: электронный // «РБК» [сайт]. - URL: <https://www.rbc.ru/finances/02/09/2022/6305fbc19a794785d4d6d8ab?ysclid=laqhstdqau408251986> (дата обращения 20.11.2022).
59. Что будет с ипотекой из-за санкций: основные изменения, новости и прогнозы – Текст: электронный // «РБК» [сайт]. - URL: <https://fcbg.ru/ipoteka-i-sankcii?ysclid=lapluupakd459723143> (дата обращения 20.11.2022).
60. Эксперты назвали основные причины потери банками лицензии – Текст: электронный // «Эксперт» [сайт]. – URL: https://raexpert.ru/researches/publications/ria_apr242021/?ysclid=19yi76r372425778444 (дата обращения: 01.11.2022).
61. Эксперты спрогнозировали последствия завершения льготной ипотеки на новостройки – Текст: электронный // «Известия» [сайт]. – URL: <https://iz.ru/1426694/2022-11-16/eksperty-sprognozirovali-posledstviia-zaversheniia-gotnoiipoteki-na-novostroiki?ysclid=laqhtzmd36754179827> (дата обращения 21.11.2022).
62. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [официальный сайт]. – Текст : электронный. – URL: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 30.11.2022).
63. Официальный сайт Федеральной налоговой службы [официальный сайт]. – Текст : электронный. – URL: <https://www.nalog.ru/rn77/> (дата обращения: 13.11.2022).
64. Банковский портал «Все о банках» [официальный сайт]. – Текст : электронный. – URL: <http://www.keepbanks.ru> (дата обращения: 28.11.2022).
65. Запуски новых проектов в россии в 2022 году. – Текст : электронный // ДомРФ [официальный сайт]. – URL: <https://дом.рф/upload/iblock/646/w1z498ehqsq3f62d81nbm51p4vadgr7i.pdf> (дата обращения: 23.02.2023).
66. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета. – Текст : электронный // ЭкспертРА [официальный сайт]. – URL: https://raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/ (дата обращения: 30.05.2022).
67. Ипотека на строительство индивидуальных жилых домов в 2022 году. – Текст : электронный // ЭкспертРА [официальный сайт]. – URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/5a5/5a5d4a> (дата обращения: 30.11.2022).
68. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2021 году. – Текст : электронный // ДомРФ [официальный сайт]. – URL: <https://дом.рф/upload/iblock/415/vt67k41e9prw37uu3rh2p24g8w8ga30u.pdf> (дата обращения: 30.01.2023).
69. Обзор рынка ипотечного кредитования 2022 год . – Текст : электронный // ДомРФ [официальный сайт]. – URL: <https://дом.рф/upload/iblock/3ec/khhrcrf6wzzbu157urm5vwk5b8oj1jo1.pdf> (дата обращения: 11.03.2023).
70. Ипотека в России. Аналитическое исследование. Ипотека на пике. [официальный сайт] – Текст : электронный // НКР [официальный сайт]. – URL: https://ratings.ru/files/research/banks/NCR_Mortga (дата обращения: 30.01.2023).

Зверев Алексей Витальевич
Мишина Мария Юрьевна
Кузнецова Ольга Николаевна
Ребрина Татьяна Геннадьевна
Корчечный Владимир Владимирович

Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России

Монография издана в авторской редакции

Сетевое издание

Ответственный за выпуск – Алимова Н.К.

Научное издание

Системные требования:

операционная система Windows XP или новее, macOS 10.12 или новее, Linux.

Программное обеспечение для чтения файлов PDF.

Объем данных 5 Мб

Принято к публикации «18» апреля 2023 года

Режим доступа: <https://izd-mn.com/PDF/19MNNPM23.pdf> свободный. – Загл. с экрана. – Яз. рус., англ.

ООО «Издательство «Мир науки»

«Publishing company «World of science», LLC

Адрес:

Юридический адрес – 127055, г. Москва, пер. Порядковый, д. 21, офис 401.

Почтовый адрес – 127055, г. Москва, пер. Порядковый, д. 21, офис 401.

<https://izd-mn.com/>

**ДАННОЕ ИЗДАНИЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНО ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ ПУБЛИКАЦИИ НА
ЭЛЕКТРОННЫХ НОСИТЕЛЯХ**