

УДК 347.27

*И.И. Архипова*

Ивангородский гуманитарно-технический институт (филиал) федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Санкт – Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения», Ивангород, email: arxiirina@yandex.ru

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: АНАЛИЗ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ**

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, заемщик, первоначальный взнос, кредит.

Статья посвящена аспекту развития ипотечного кредитования в настоящее время. Проведен обзор теоретической части ипотечного кредитования, что указывает на глубокую проработанность поднятой проблемы многими экономистами. Целью написания статьи является выявление изменений, происходящих в настоящее время с ипотечным кредитованием в РФ. Выявленные изменения подтверждены официальными данными Центрального банка РФ. В статье указано, чтобы повысить доступность населения к ипотечному финансированию и способствовать развитию рынка жилья, следует сделать акцент на снижении процентных ставок, обеспечении доступности жилья и упрощении процесса финансирования.

*I.I. Arkhipova*

Ivangorod Humanitarian and Technical Institute (branch), Saint-Petersburg State University of Aerospace Instrumentation, Ivangorod, email: arxiirina@yandex.ru

## **MORTGAGE LENDING: ANALYSIS OF THE CURRENT STATE**

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, borrower, down payment, loan.

The article is devoted to the aspect of the development of mortgage lending at present. A review of the theoretical part of mortgage lending has been carried out, which indicates that the problem raised has been thoroughly studied by many economists. The purpose of writing this article is to identify changes currently occurring in mortgage lending in the Russian Federation. The identified changes are confirmed by official data from the Central Bank of the Russian Federation. The article states that in order to increase the population's access to mortgage financing and promote the development of the housing market, emphasis should be placed on lowering interest rates, ensuring housing affordability and simplifying the financing process.

Сегодня заметно возрос интерес к развитию ипотечного кредитования и выявлению новых подходов к эффективному использованию этой системы в целях социальной политики. Тенденция к модернизации рынка кредитования обусловлена высоким спросом населения на покупку собственного жилья, независимо от экономической ситуации в стране. В связи с этим ипотечное кредитование сегодня имеет огромное значение и волнует население в первую очередь.

### **Материалы и методы исследования**

Методологической основой написания научной статьи выступают теоретические аспекты экономической составляющей ипотечного кредитования, методы диалектики, экономико-статистические приемы обработки фактического материала.

### **Результаты и их обсуждение**

Ипотека – это долгосрочный кредит, выдаваемый банками на покупку недвижимости. Для многих ипотека стала единственным способом улучшить свои жилищные условия, так как она позволяет приобрести квартиру или другое жилье, имея только первоначальный взнос. Как правило, первоначальный взнос составляет от 10 до 30% от стоимости недвижимости, при этом сейчас существуют акционные программы с минимальным процентом, и программы с нулевым первоначальным взносом.

Ипотечное кредитование строится на следующих принципах:

1. Принцип возвратности заключается в том, что заемщик должен полностью погасить сумму кредита, включая начисленные проценты, в оговоренный срок, используя залог. Данный принцип регламентируется в пункте 1 статьи 819 ГК РФ [1].

2. Принцип платности означает, что заемщик должен выплатить вознаграждение за пользование денежными средствами, которое выражается в процентной ставке по кредиту или процентной ставке, определяющей доступность кредитных ресурсов. Согласно законодательству Российской Федерации, договоры считаются возмездными, если иное не предусмотрено законом или иными правовыми актами. Кредитные соглашения всегда являются возмездными, так как банки являются коммерческими организациями, которые стремятся к получению прибыли от своей деятельности, включая предоставление кредитов. Согласно Федеральному закону «О банках и банковской деятельности», процентная ставка по кредитам должна быть указана в договоре [2].

3. Принцип залогового обеспечения. Заемщик предоставляет недвижимость в залог кредитору до полного погашения задолженности [3].

4. Принцип срочности, неотложности. Ипотечное кредитование предоставляется на определенный период, который определяется условиями соглашения и финансовым положением заемщика. Срок кредитования может быть длительным, в некоторых случаях составляя несколько десятилетий.

Ипотечные кредиты классифицируются по:

- объекту недвижимого имущества (жилое, земельные участки, дачи, здания, предприятия, сооружения, объекты незавершенного строительства, водные и морские суда);

- цели получения кредита (покупка готового или строящегося жилья в многоквартирных либо отдельно стоящих домах, приобретения недвижимости сезонного прибывания (дачи, садовые домики/участки);

- виду кредитора (банковские и небанковские организации);

- виду получателя кредита (заемщика) (сотрудники банковской системы, сотрудники компаний партнеров банковской организации, сотрудники агентств недвижимости и строительных компаний, работники государственных органов, бюджетных организаций и смежных сфер, военнослужащие и IT-специалисты, физические лица, юридические лица);

- способу погашения долга (постоянные (ежемесячные) платежи, переменные выплаты, единовременное погашение, траншевые платежи, шаровые платежи);

- виду ставки (фиксированная, переменная) – возможности погашения досрочно (без возможности погашения досрочно, с возможностью погашения досрочно, с возможностью погашения досрочно с применением штрафных санкций).

Ставка по ипотечному кредитованию выступает основным регулятором рынка недвижимости государством. Оно может как понизить ставку и предоставить льготные условия по специальным программам для некоторых категорий граждан, так и увеличить ее, чем снизит привлекательность ипотечного кредитования для заемщиков. Поэтому государству важно создать привлекательные условия ипотечного кредитования для его главного получателя – населения. Сейчас ключевая ставка Банка России составляет 16%, а ставки коммерческих банков чаще всего стартуют от 17,5%. Зачастую такая ставка является мощным маркетинговым ходом, который способствует росту числа заявок от граждан на получение ипотечного кредита.

В последней половине 2023 года в России было замечено в целом снижение объема выдачи всех потребительских кредитов, причиной чего стали высокие процентные ставки и низкие доходы населения. Только за сентябрь 2023 года банки выдали 2,95 миллиона кредитов наличными на общую сумму 579,2 миллиарда рублей, при этом отклонили 63% заявок. В первой половине октября 2023 года более 80% заявок были отклонены.

Согласно представленной диаграмме в январе 2024 года наблюдается значительный спад количества выданных кредитов. Хотя данный спад всегда характерен началу нового года (рис. 1).

Глава Сбербанка Герман Греф подтвердил замедление темпов кредитования, связывая это с мерами контроля со стороны Центрального банка, направленными на обеспечение стабильности финансового сектора. Объем задолженности продолжает увеличиваться. Объем просроченной задолженности также продолжает увеличиваться, так на рынке новостроек на 4,6%, вторичном рынке – 2% [4].

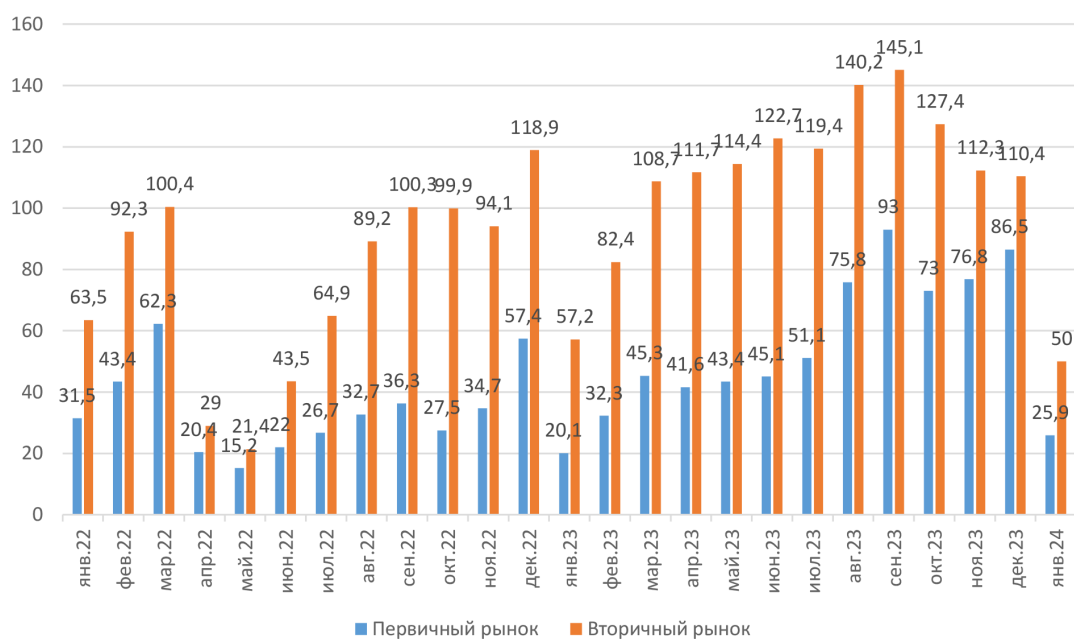


Рис. 1. Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.

С 1 октября 2023 года Банк России ввел ограничения на кредитование заемщиков с высокой долговой нагрузкой, что означает, что банки смогут выдавать кредиты только на 30% своего портфеля тем, кто тратит большую часть дохода на обслуживание долга. Данный фактор улучшит качество кредитных портфелей и способствует устойчивости банковской системы. Однако недостаточно ясно, какая часть заявок на кредиты представляет повышенный риск. Ужесточение условий для банков является шагом к решению многих проблем, хотя это также может привести к увеличению числа людей, нуждающихся в деньгах, но не имеющих возможности получить кредит от банка.

Стоит отметить, что Россия входит в Топ-9 государств по величине процентной ставки ипотечного кредитования. Основные потребители ипотечного кредитования (большая масса населения) решили подождать более низких процентных ставок для приобретения недвижимости, из-за чего пропустили период выгодных цен на жилье. К слову сказать, ставка так и не «обрушилась», как это прогнозировали.

В 2024 году выгодные кредитные условия будут доступны лишь заемщикам с безупречной кредитной историей, которые заключат выгодные договоры без необходимости предоставления залога. Остальные заемщики будут подвергаться более тщательному анализу, учитывая их трудовой стаж, доход, семейное положение, а также оценивая различные риски. Вероятно, выдача кредитов молодым и безработным пенсионерам будет сокращена. Получение кредита в 2024 году станет практически невозможным для лиц с неблагоприятной кредитной историей, особенно если у них были просрочки более 60—90 дней. Современные технологии позволяют автоматизировать анализ платежеспособности заемщика на основе предоставленной информации, ускоряя процесс выдачи кредита и снижая риски ошибок.

С марта 2024 года будет происходить очередное падение объема выданных ипотечных кредитов. Ситуация связана с тем, что процентная ставка будет зависеть от размера первоначального взноса и наличия других кредитов у заемщика. Главная цель принятия такого решения – сократить объем просроченных задолженностей.

**Таблица 1**

Значения надбавок к коэффициентам риска в отношении ипотечных кредитов с 1.03.2024 (договор долевого строительства)

Первоначальный взнос	Интервал показателя долговой нагрузки (ПДН),%							
	Нет ПДН	0–30	30–40	40–50	50–60	60–70	70–80	Свыше 80, ПДН не рассчитан
От 0 до 10	9	9	9	9	9	9	9	9
От 10 до 15	3	2,5	2,5	2,5	3	4	5	9
От 15 до 20	1,5	1	1	1	1,5	2	3	8
От 20 до 30	1	0,5	0,5	0,5	1	1,5	2	7
От 30 до 50	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	1	6
От 50 до 100	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,5	5

**Таблица 2**

Значения надбавок к коэффициентам риска в отношении ипотечных кредитов с 1.03.2024 (вторичный рынок)

Надбавка	Интервал показателя долговой нагрузки (ПДН),%							
	Нет ПДН	0–30	30–40	40–50	50–60	60–70	70–80	Свыше 80
От 0 до 50	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,25	2
От 50 до 70	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	н/п	0,5	3
От 70 до 80	0,25	н/п	н/п	н/п	0,25	0,5	0,75	3,5
От 80 до 85	0,75	0,5	0,5	0,5	0,75	1	1,5	4
От 85 до 90	1,75	1,5	1,5	1,5	1,75	2	2,5	5
Более 90	4	7	4	4	4	4	4	7

В настоящее время заемщики по ипотечным кредитам предоставляют очень маленький первоначальный взнос (не превышает двадцать процентов), что тоже негативно влияет на устойчивость рынка жилищного кредитования. С октября 2023 года коммерческие банки еще увеличивали ставку для клиентов, у которых был низкий первоначальный взнос, а именно с 15 до 20 процентных пунктов [5]. Данное увеличение происходит из-за применения коэффициента надбавки, который является дополнительным процентом, а значит дополнительной нагрузкой для непосредственного заемщика. По статистическим данным Центрального банка, уже почти в три раза сократились кредиты с маленькими первоначальными взносами. Хотя стоит заметить, что всегда коммерческие банки предоставляли градацию по ставкам в зависимости от суммы кредита.

Согласно сайту Центрального банка РФ, имеются следующие значения надбавок к коэффициентам риска (табл. 1).

Как видно из таблицы 1, чем больше первоначальный взнос, то тем больше снижается надбавка на процентную ставку. Таким образом, первоначальный взнос играет огромную роль для новостроек, что не скажешь о вторичном жилье. При покупке вторичного жилья банки уделяют внимание справедливой стоимости предмета залога. Стоит отметить, что «надбавки» на вторичном рынке значительно мягче (табл. 2).

Конечно все приведенные нововведения направлены на снижение рисков ипотечных портфелей коммерческих банков.

Проблемы, связанные с ипотечными кредитами, возникли с самого начала ее появления на рынке банковских услуг. Согласно проведенным многочисленным исследованиям экономистов про-

блемы ипотечного кредитования кроются в следующем:

1. Ипотечное кредитование предполагает долгосрочные отношения между заемщиком и кредитором (банком). Одним из основных условий успешного выполнения обязательств является достижение внешней и внутренней экономической стабильности, что представляет собой сложную задачу. В условиях отсутствия устойчивости и частых колебаний во время кризиса рынок кредитования сталкивается с рядом проблем подобного рода.

2. Ипотечное кредитование остается выгодным только при стабильности экономической и политической ситуации, которая сохраняется на протяжении длительного времени. В России достичь такой стабильности затруднительно из-за колебаний мировых цен на сырье. Финансовые учреждения рассматривают ипотечное кредитование как рискованное вложение из-за нестабильности, что приводит к резкому росту процентных ставок. Неопределенность усиливается тем, что законодательная база может быть изменена в любой момент.

3. Российские банки устанавливают высокие процентные ставки по ипотечным кредитам, при этом доходы населения увеличиваются не так быстро, что делает доступ к ипотечному кредитованию возможным только для лиц с высоким уровнем дохода. Высокие процентные ставки по кредитам частично обусловлены включением риска невозврата средств в структуру процентов. Что помогает банкам сократить свои потери от невозврата кредитов.

4. Критерии выдачи кредитов. Финансовые учреждения отдают предпочтение краткосрочным займам, которые быстро погашаются. Инвестиции в ипотеку могут оставаться неактивными на протяжении многих лет, что повышает вероятность изменения экономической обстановки на национальном и мировом уровне за это время. За такой длительный период времени национальные и глобальные условия могут измениться в прямо противоположную сторону. В некоторых случаях высокий риск компенсируется государственными кредитами. Однако бюджетных средств часто не хватает. Альтернативой является

использование инструментов фондового рынка, которые в настоящее время недостаточно развиты.

5. Монополия. Существование монополий влияет на жилищный рынок отрицательно. Большие объемы денежных средств, находящиеся в обращении, не способствуют прозрачности рынка недвижимости. Рынок жилищного строительства остается доминированным несколькими ведущими застройщиками, что снижает уровень конкуренции. Это приводит к высоким ценам на жилье и усложняет доступ к ипотечным кредитам для многих российских семей [6].

6. Миграция. В крупных городах из-за иммиграционной политики проблема доступности жилья стоит особенно остро. Увеличенный спрос приводит к увеличению цен на недвижимость.

7. Недостаточная финансовая грамотность заемщиков относительно получения и погашения кредита. Несоблюдение условий кредитного договора может негативно отразиться на банковской деятельности. Для решения этой проблемы необходимо увеличивать финансовую грамотность населения в сфере кредитования, что способствует своевременному погашению кредитов, сокращению мошенничества и так далее.

8. Не полностью раскрытие информации по программе кредита коммерческими банками заемщикам. Коммерческие банки зачастую готовы идти на любые условия, но только чтобы привлечь клиентов. В результате чего у заемщика образуются дополнительные расходы. Для сокращения таких ситуаций следует тщательно изучать условия кредитного договора и предпочитать крупные и надежные банки.

9. Первоначальный взнос представляет собой такой же кредит, но взятый в другом банке. Данная схема имеет место, когда заемщики не имеют собственных денежных средств даже на первоначальный взнос.

### Выводы

Несмотря на перечисленные проблемы система ипотечного кредитования позволяет:

– повысить спрос и доступность приобретения недвижимого имущества;

- расширить объемы строительства и рынка недвижимости;
- увеличить количество собственно-жилыя в экономическом обращении;
- привлечь в сектор строительства и недвижимости дополнительные инвестиции и накопления граждан;
- поддержать развитие строительства;
- развивать экономику страны в данном секторе.

Ипотечное кредитование в России может иметь очень благоприятный вектор развития, даже несмотря на пошатнувшиеся ее события последние годы, а при правильной поддержке государством ипотечная система в перспективе может выйти совсем на другой уровень. Основными кредиторами в сфере ипотеки являются Сбер, ВТБ, АльфаБанк, ГазпромБанк

и Дом.рф. Только Сбербанк предлагает около десяти программ по ипотечному кредитованию, около шестнадцати приходится на остальные банки.

Рассматривая вопрос прогресса развития в сфере ипотечного кредитования, становится ясно, что это сложный процесс, который требует комплексного подхода со стороны государства, банков и других заинтересованных сторон. Для того, чтобы повысить доступность населения к ипотечному финансированию и способствовать развитию рынка жилья, следует сделать акцент на снижении процентных ставок, обеспечении доступности жилья и упрощении процесса финансирования. Развитие новых форм ипотечного кредитования, таких как кредитные карты с дополнительными

ми бонусами и льготными периодами, может стимулировать спрос на кредитные услуги и улучшить доступ к финансовым ресурсам для населения.

#### *Библиографический список*

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023). [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения 13.02.2024).
2. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 N 395-1 (последняя редакция). [Электронный ресурс]. URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения 13.02.2024).
3. Лепехин И.А. Основопологающие принципы ипотечного кредитования // Вестник Омского университета. 2011. № 3. С. 350-353.
4. Выдача ипотечных кредитов снизилась в 2,5 раза. [Электронный ресурс]. URL: <https://spb.cian.ru/> (дата обращения 28.02.2024).
5. Ограничения ЦБ по ипотеке с 1 марта: кому будет труднее получить кредит. [Электронный ресурс]. URL: <https://rb.ru/opinion/mortgage-restrictions/> (дата обращения 03.03.2024).
6. Проблемы ипотечного кредитования. [Электронный ресурс]. URL: [https://finuslugi.ru/glossariy/problemu\\_ipotechnogo\\_kreditovaniya](https://finuslugi.ru/glossariy/problemu_ipotechnogo_kreditovaniya) (дата обращения 27.02.2024).