

Федеральное государственное образовательное бюджетное  
учреждение высшего образования  
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»  
(Финансовый университет)

Финансовый факультет


Департамент банковского дела и финансовых рынков

Выпускная квалификационная работа


на тему «Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного жилищного  
кредитования в Российской Федерации в современных условиях (на  
материалах российских коммерческих банков)»

Направление подготовки 38.04.08 «Финансы и кредит»  
«Современное банковское дело и риск-менеджмент в коммерческом банке»

Выполнила:

обучающаяся учебной группы СБД19-1м  
Терехова Анна Николаевна   
(подпись)

Руководитель к.э.н., профессор

Терновская Елена Петровна   
(подпись)

**ВКР соответствует предъявленным  
требованиям**

Руководитель Департамента:

д.э.н., профессор

 М.А. Абрамова  
(подпись)

«17» 01 2021 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ, ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКАХ .....	9
1.1. Жилищное ипотечное кредитование и его роль в решении социально-политических и экономических проблем в современном обществе .....	9
1.2. Особенности организации ипотечного кредитования в России ...	17
1.3. Основные инструменты и технологии банковского ипотечного жилищного кредитования на основе зарубежного опыта.....	27
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ .....	33
2.1. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России .....	33
2.2. Анализ эффективности реализации программ ипотечного жилищного кредитования на материалах ПАО Сбербанк.....	42
2.3. Сравнительный анализ ипотечных программ некоторых крупных российских коммерческих банков.....	56
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРОЦЕССОВ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКИХ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКАХ .....	68
3.1. Проблемы ресурсного обеспечения и роль государства в стимулировании коммерческих банков по развитию программ ипотечного жилищного кредитования .....	68
3.2. Перспективы и направления развития банковского жилищно- ипотечного кредитования населения в российских условиях .....	86
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	96
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	101

Приложение А. Социально-экономические показатели за 2008 – 2019	
года .....	110
Приложение Б. Программы ипотечного кредитования Сбербанк.....	111
Приложение В. Программы ипотечного кредитования Банк ВТБ ....	115
Приложение Г. Программы ипотечного кредитования Россельхозбанк	
.....	118

## ВВЕДЕНИЕ

В условиях современной рыночной экономики вопрос обеспечения населения жильем является одной из важнейших экономических и социально-политических проблем. До того, как экономика России стала рыночной, жилой фонд страны пополнялся за счет государства и предприятий. На сегодняшний день бюджетное финансирование строительства и обеспечения населения жильем сокращается, что делает основным источником средств на цели приобретения жилья собственные средства населения, а также банковские кредиты, как это наблюдается в большинстве экономически развитых стран мира. Несмотря на недостаточность источников финансирования жилищного строительства потребность в жилье постоянно растет. В этих условиях возникает необходимость в долгосрочных кредитах населению с условием обеспечения своевременного возврата. Подходящим видом кредитования в данной ситуации выступает ипотечное жилищное кредитование, которое помогает населению приобретать вновь построенное или вторично используемое жилье при условии обеспечения условий данного кредитного договора залогом приобретаемой недвижимости.

Актуальность работы заключается в том, что ипотечное кредитование в России сегодня становится все более и более популярным. Все большее число жителей страны прибегает к получению кредита с целью приобретения недвижимости. Современное состояние рынка ипотеки в значительной степени отстает от уровня зарубежных стран, где ипотечные системы развиваются уже в течение многих десятилетий. Именно поэтому необходимо обращаться к опыту иностранных государств, который показывает, что при грамотной организации государственной политики в области ипотеки она становится эффективной системой, определяющей вектор функционирования рынка жилья. В связи с этим возникает необходимость более подробного изучения и выявления имеющихся проблем для дальнейшей разработки путей их решения.

При этом актуальность работы можно рассмотреть с трех точек зрения.

С теоретической точки зрения, актуальность диссертационной работы состоит в необходимости разработки теоретических предложений по решению существующих проблем рынка ипотеки, выявленных в процессе написания работы.

В методическом аспекте актуальность состоит в том, что в исследовании проведен полноценный комплексный анализ всех аспектов ипотечной системы кредитования в России, и осуществлено сравнение данной системы с зарубежными странами с целью выявления существующих недочетов и возможных вариантов их устранения.

В прикладном отношении актуальность работы подразумевает возможные направления ее практического применения. Данная диссертация может послужить основой для разработки направлений совершенствования системы ипотечного кредитования в нашей стране.

Что касается степени разработанности темы, то среди российских исследователей, изучающих теоретические и практические аспекты ипотечного жилищного кредитования и ипотечных систем кредитования как в России, так и за рубежом, можно выделить: Балакову Е.П., Варламову Т.П., Волкова А.А., Гарипову З.Л., Гриценко М.А., Дроздову А.В., Давыдова А.Ю., Долматович И.А., Кешенкову Н.В., Иванову А.А., Клевцова В.В., Архипову Е.М., Коростелеву Т.С., Коротаеву Н.В., Жираковскую Н.А., Иванову А.А., Корень А.В., Доброву В.С., Нурмухаметова Р.К., Бугакову А.В., Чуканова А.И. и других.

Выбранная для исследования тема является очень популярной и крайне обсуждаемой среди научного сообщества, однако анализ разнообразных исследований по выбранной тематике показал, что по-прежнему остается нерешенным важный вопрос – дальнейшие перспективы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в современных экономических условиях.

Все авторы имеют собственную точку зрения по данному вопросу и выдвигают личные предположения в части улучшения ситуации на рынке ипотеки. Но, поскольку единого мнения по данному вопросу по-прежнему не сформировалось, видится необходимым в данной работе постараться прийти к общему решению по вопросу дальнейших перспектив развития рынка ипотеки и путей решения существующих на нем проблем.

Целью исследования является изучение рынка ипотечного жилищного кредитования в России и перспектив его развития, а также разработка теоретических положений и научно-обоснованного комплекса практических рекомендаций по решению выявленных проблемных аспектов в развитии рынка ипотеки.

Объектом изучения в работе выступает рынок ипотечного жилищного кредитования.

Предметом работы являются тенденции, проблемы и перспективы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в настоящих условиях.

Гипотеза исследования заключается в том, что для решения существующих проблем на рынке ипотеки необходим комплекс мероприятий, включающих законодательные, организационные и экономические меры.

Для достижения поставленной цели можно выделить ряд задач:

- выявить роль ипотечного жилищного кредитования в решении социально-политических и экономических проблем российского общества;
- изучить зарубежный опыт ипотечного жилищного кредитования и возможность его имплементации в России;
- выявить особенности системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации;
- проанализировать современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России;
- рассмотреть условия предоставления ипотечных жилищных кредитов российскими коммерческими банками, занимающими наибольшую долю ипотечного рынка, провести их сравнительный анализ и оценить

эффективность реализации программ ипотечного жилищного кредитования лидером рынка ипотеки России;

- исследовать проблемные аспекты становления системы ипотечного жилищного кредитования в России и роль государства в их решении;

- отразить ключевые перспективы развития жилищно-ипотечного кредитования населения в российских условиях и предложить возможные направления решения выявленных проблем.

Теоретической основой диссертационной работы является аналитическая и статистическая информация о нынешнем состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования и научная информация об ипотечных системах кредитования, в том числе, труды современных российских ученых.

В качестве методологической основы в процессе написания диссертационного исследования были выбраны общенаучные методы, в частности, анализ, синтез, аналогия, обобщение, прогнозирование, индукция и дедукция, а также сопоставление и сравнение. Помимо этого, использовались и специальные методы: экономический анализ (горизонтальный и вертикальный) и статистико-экономический метод.

Информационной базой исследования выступили федеральные законы и нормативно правовые акты, данные ДОМ.РФ, Центрального банка Российской Федерации, информационные ресурсы сети Интернет, в том числе, сайт ПАО Сбербанк, Банка ВТБ (ПАО), Россельхозбанка (АО), а также различная научно-методическая литература, представленная научными статьями, публикациями и монографиями по данной тематике.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

1) дана сравнительная характеристика системы ипотечного кредитования в России и зарубежных странах (США, Германия) и оценка возможности использования зарубежного опыта при совершенствовании российской практики ипотечного кредитования;

2) на основе анализа ипотечного кредитования ведущих российских банков выявлены конкурентные преимущества каждого из них, что усиливает

клиентоориентированность российской банковской системы при предоставлении ипотечных кредитов;

3) выявлены проблемы, снижающие эффективность ипотечного кредитования в решении жилищных проблем российского населения, и предложены пути их решения (законодательные, организационные, экономические).

Теоретическая значимость диссертации определяется ее комплексным подходом к выявлению и оценке существующих проблем системы ипотечного кредитования в России и предложению возможных вариантов их решения.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что сделанные в нем выводы могут быть использованы на практике при разработке программ развития системы ипотечного жилищного кредитования в России.

Апробация и внедрение результатов исследования происходили на выступлении на конференции МНСК в мае 2020 года на тему «Актуальные проблемы рынка ипотеки в условиях изменений в области финансирования строительных проектов».

Также по теме исследования в 2020 году была выпущена публикация в коллективной студенческой монографии «Влияние цифровой экономики на финансовые рынки и банки» под ред. В.Е. Косарева на тему «Актуальные проблемы рынка ипотеки в условиях изменений в области финансирования строительных проектов».



# ГЛАВА 1

## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ, ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В БАНКАХ

### 1.1. Жилищное ипотечное кредитование и его роль в решении социально-политических и экономических проблем в современном обществе

Ипотечный жилищный кредит - один из видов обеспеченного кредита, который выдается под залог недвижимости. Многие люди, не имея собственных средств для улучшения своих жилищных условий, используют на эти цели банковские кредиты под залог приобретаемой недвижимости. В качестве залога могут выступать как квартиры первичного или вторичного рынка жилья, так и частные дома, дачи, земельные участки. Наибольший интерес ипотечное кредитование вызывает у населения со средним достатком и у молодых семей, которые зачастую не могут приобрести жилье за собственные средства.

Вопрос ипотечного кредитования получил широкое освещение в научной литературе. Одна группа авторов озаботилась более теоретическими аспектами ипотечного кредитования, например, Гарипова З.Л. оценивает роль ипотечного жилищного кредита в обеспечении экономического роста. Другая группа сосредоточилась на вопросах определения роли государства и его организаций в процессе ипотечного кредитования в стране, в частности, Голик Д. В. оценивает роль ДОМ.РФ в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков.

Ряд авторов концентрируется на анализе зарубежного опыта и возможностей его применения в России. Так, Долматович И.А. и Кешенкова Н.В. обсуждают мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования

на примере США, Давыдов А.Ю. также подробно изучает американскую модель ипотечного кредитования, в то время как Кузнецова О.П., Смирнов Д.Ю. и другие подробно останавливаются на опыте сберегательных касс Германии, Иванова А.А. проводит сравнительный анализ ипотечного жилищного кредитования в США, Франции, Германии и России, Хусиханов Р.У. также рассматривает подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной практике на основе анализа опыта сразу нескольких стран, Чуканов А.И. оценивает возможности использования зарубежного опыта в развитии ипотечного кредитования России, Плотникова Е.В. проводит сравнительную оценку эффективности ипотечных систем России и США, а Савчина, Ок.В., Шарашидзе А.З. Савчина О.В. анализируют состояния систем ипотечного кредитования России и Германии в условиях мировой нестабильности, Балакова Е.П. изучает международный опыт ипотечного кредитования, его проблемы и перспективы развития в нашей стране.

Наиболее значимым с точки зрения тематики данной выпускной работы является вклад авторов, которые затрагивают вопрос проблем и перспектив развития ипотечной системы в России. Так, Варламова Т.П. говорит о секьюритизации ипотечных активов как условия развития ипотечного жилищного кредитования в стране, Нурмухаметов Р.К. и Бугакова А.В. исследуют новые явления в ипотечном кредитовании, Сухачева В.В. и Сланов В.П., а также Волков А.А. обращаются к проблемам развития ипотечного кредитования в России, Гриценко М.А. говорит о текущем состоянии рынка и перспективах его развития в условиях коронавируса, Жираковская Н.А., Корень А.В, Доброва В.С. в своих работах обсуждают проблемы и перспективы ипотечного кредитования в РФ, Щурина С.В. анализирует ипотеку как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций.

Сегодня в качестве законодательной базы для ипотечного кредитования в России выступает Гражданский кодекс РФ и другие законы:

Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ, Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию", Постановление Правительства РФ от 25.08.2001 N 628 (ред. от 28.09.2018) "Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям акционерного общества "ДОМ.РФ", 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".

Эта нормативная база является основой "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации". В ней рассмотрены: цели, задачи и направления развития ИЖК, роль государства, организация системы долгосрочного ипотечного кредитования и многие другие аспекты. Концепция выдвигает в качестве основной задачи создание надежной законодательной базы и нормативного регулирования всего процесса ипотечного кредитования в России. Все это говорит о том, что государственная политика в жилищной сфере приобрела существенную социальную базу с целью улучшения жилищных условий широких слоев населения и в первую очередь среднего класса.

В условиях непростой ситуации на валютных и финансовых рынках после 2008 и 2014 гг. недвижимость приобрела значение как объект инвестирования средств. Анализ рынка отражает тенденцию использования инвестиций в жилье как альтернативу депозитам в банке. Другой фактор роста рынка жилья - реализовавшийся спрос будущих периодов. Те, кто ожидали подходящего момента для покупки жилья, решили, что в краткосрочной перспективе улучшения ситуации не будет, и стали приобретать жилье с помощью банковского кредита как можно скорее. В 2020 г. ситуация была

схожая: в условиях пандемии коронавируса и нарастания нового кризиса многие люди также решили прибегнуть к покупке недвижимости, поскольку необходимость улучшить жилищные условия имела, а государственная программа позволила снизить ипотечную ставку и сделать привлекательными покупку квартир в новостройках для многих семей, в том числе тех, которые прежде не могли себе позволить новое жилье.

Для выявления роли ипотечного жилищного кредитования в решении как социально-политических, так и экономических проблем стоит обратиться к некоторой статистике, представленной в таблице в приложении А. Видно, что среднемесячная заработная плата одного работника в период с 2008 по 2019 г. растет, при этом об изменении доли расходов на приобретение недвижимости в денежных расходах населения нельзя сказать однозначно, поскольку реальные доходы населения падали на протяжении нескольких лет. В 2009 г. доля расходов на приобретение недвижимости резко сократилась и после этого стала постепенно возвращаться к прошлым показателям. Но в 2015 г. снова наблюдалось падение, в связи со сложным экономическим положением в стране и денежными затратами населения на более повседневные нужды. После чего вновь стал наблюдаться очень медленный рост показателя.

В 2020 г. пандемия внесла свои коррективы: многие компании оказались не способны оставаться на плаву в условиях локдауна, другие были вынуждены сокращать штат или резко урезать заработные платы сотрудникам. В связи с этим многие потеряли работу, найти ее в существовавших условиях было затруднительно, в целом реальные доходы россиян значительно сократились, начал наблюдаться отток вкладов из банков из-за потребности населения в средствах на жизнь и лечение.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Гриценко, М.А. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса / М.А. Гриценко, А.В. Дроздова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – №5-2 (63). - С. 25-30. – ISSN: 2411-0450.

Так, по данным Росстата реальные располагаемые денежные доходы россиян в I квартале 2020 г. снизились всего на 0,2% в годовом выражении, а уже во II квартале 2020 г. на 8%, в I полугодии - на 3,7%. Кроме того, россияне в 2 раза чаще стали признавать себя банкротами. В сентябре этого года количество запросов на банкротство физлиц выросло на 73,6% по сравнению с сентябрем 2019 г. Больше всего таких запросов было в апреле (12 тыс.чел.). Лидерами по числу запросов на банкротство физлица стали Москва и Подмосковье (27,4% от общего количества). Волна банкротств возникла из-за сложной экономической и эпидемиологической обстановки в стране, и вероятно, стоит ожидать ее продолжения в 2021 г. по причине отсутствия позитивных изменений.

Официальная статистика за 2020 г. еще не вышла, но можно предположить, что в связи с наблюдавшимся усилением спроса со стороны населения на квартиры в ипотеку и в связи с желанием некоторой части общества инвестировать свободные денежные ресурсы в недвижимость с целью сохранения средств или получения в дальнейшем прибыли, показатель доли расходов на приобретение недвижимости в денежных расходах населения окажется на весьма высоком уровне относительно прошлых лет. При этом льготная ипотека позволила многим семьям решиться на приобретение недвижимости и, как следствие, увеличила спрос на жилье.

Жилищный фонд постепенно увеличивался с 2008 по 2019 г., показатели ввода в действие новых жилых помещений и числа построенных квартир колебались аналогично друг другу, но падения в наиболее кризисные годы были не столь значительны, как у доли расходов на приобретение недвижимости в денежных расходах населения. В 2019 г. впервые за несколько лет показатель ввода жилья показал рост (82,02 млн. м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений). Также необходимо обратить внимание, что с августа 2019 г. в показатель были включены данные по жилым домам, построенным населением на участках, предназначенных для ведения

садоводства, хотя ранее их в статистике не учитывали. Вероятно, это сыграло роль на положительной динамике показателя. В 2020 г. ситуация изменилась: по данным Росстата было введено 80,6 млн. м<sup>2</sup> (меньше показателя за прошлый год на 1,8%). Из-за увеличения себестоимости строительства в связи с переходом на эксроу-счета, из-за закрытия строек в ряде регионов на некоторый период времени в связи с режимом самоизоляции, из-за перебоев с поставками стройматериалов и их удорожания (по причине волатильности курса рубля), из-за проблем с транспортом и с оплатой, из-за ограничений в 30 или 50% от величины штата на количество сотрудников, одновременно осуществляющих работы, из-за возникновения издержек, связанных с необходимостью соблюдать санитарные меры на стройке, а также из-за возникновения трудностей с обслуживающим стройки персоналом показатель вновь перестал расти.<sup>2</sup>

Большая часть рабочей силы на строительных объектах – мигранты из близлежащих стран. Приостановка строительства вызвала их массовый отток на Родину в начале пандемии, многие не смогли вернуться в летнее время, поэтому только осенью ситуация с рабочей силой стабилизировалась. Все это привело к задержкам на стройках в разных регионах, прежние темпы работы восстановились только спустя несколько месяцев и после дополнительных мер со стороны государства: введена ипотека с господдержкой под 6,5% годовых, а с 3.04.2020 г. застройщиков решили не штрафовать за просрочку планового ввода домов в эксплуатацию. Многие девелоперы были вынуждены перенести сроки сдачи своих объектов. В такой ситуации главное не допустить возникновения новых обманутых дольщиков, поэтому с 1.01.2021 г. прекращено действие моратория на штрафы и пени застройщикам, которые перенесли сроки ввода жилых объектов в эксплуатацию. Однако по данным Фонда защиты прав дольщиков только за 11 месяцев года были перенесены

---

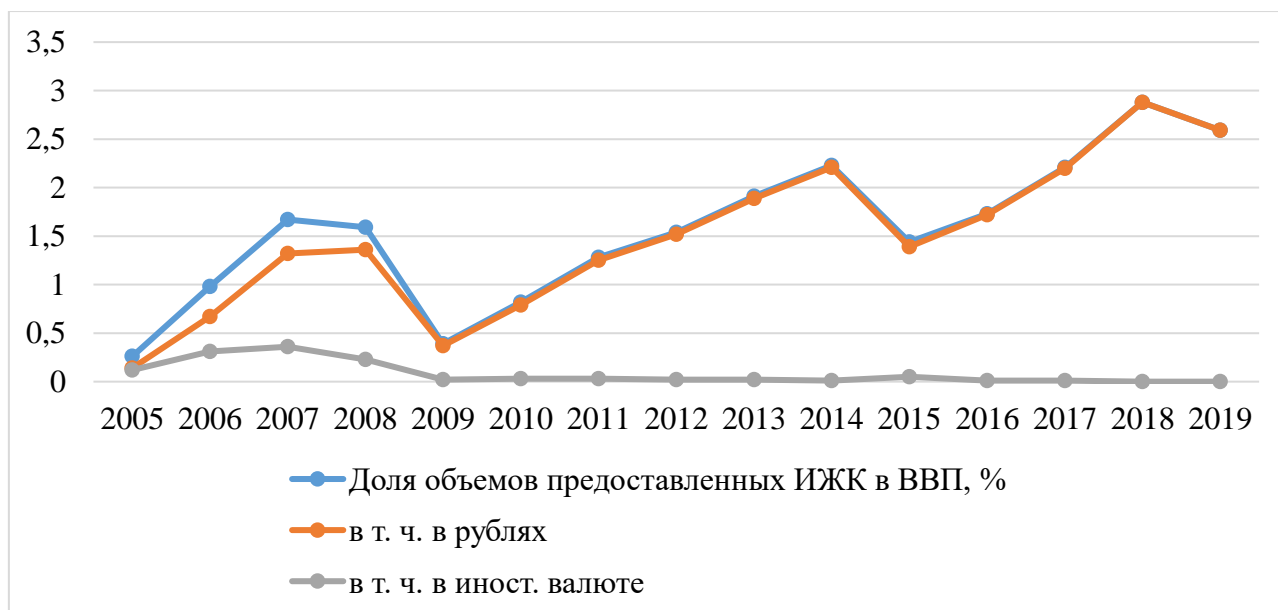
<sup>2</sup> О жилищном строительстве в 2020 году // Росстат URL: [https://gks.ru/bgd/free/b04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d02/21.htm](https://gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/21.htm) (Дата обращения: 22.03.2021).

сроки передачи квартир дольщикам по 24,4 тыс. объектам, а в первой половине 2021 г. в стране может появиться не менее 200 новых долгостроев.

При этом размер построенных квартир в течение всего периода имеет понижающую динамику, что можно связать с заметным повышением стоимости жилья в зависимости от его площади.

Также не стоит забывать о роли ипотеки в развитии не только строительной отрасли, но и в увеличении объемов продаж в отраслях, связанных с производством строительных материалов, мебели, текстиля, бытовой техники и электроники и других необходимых для обустройства нового жилья предметов. Также рост числа приобретаемых квартир приводит к увеличению спроса на ремонтные услуги, услуги сантехников, электриков, дизайнеров и других, а, следовательно, сохраняет рабочие места населению.

Однако сегодня ипотека не оказывает на экономический рост достаточно существенного влияния (Рисунок 1).

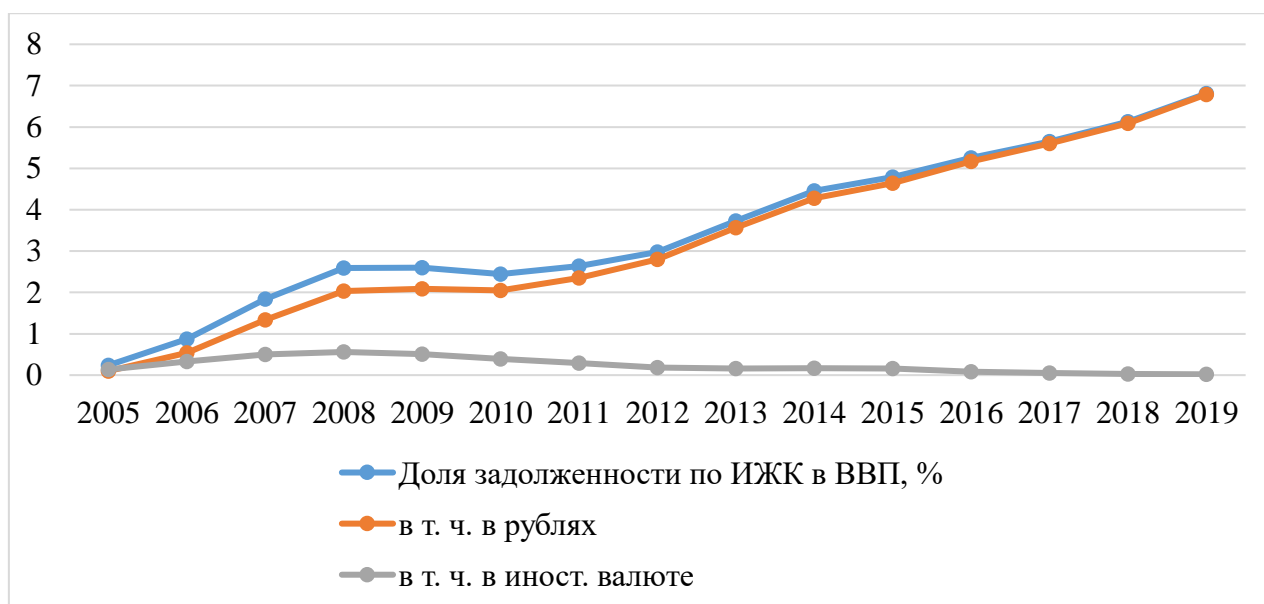


Источник: составлено автором по материалам Статистического сборника «Сведения о рынке жилищного кредитования в России» №1, №7. [Электронный ресурс]. Режим доступа -[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/bank\\_sector\\_review/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/bank_sector_review/) (Дата обращения: 15.01.2021).

Рисунок 1 - Доля объемов предоставленных ипотечных жилищных кредитов в ВВП России, %

С одной стороны, его доля в ВВП незначительна, поскольку в 2005 г. она составляла 0,26%, в дальнейшем стала расти, а в 2009 г. резко упала до 0,39%, после этого снова стала повышаться до нового падения в 2015 г. (до 1,4%). В 2019 г. доля ИЖК в ВВП составила 2,59%, снизившись в сравнении с прошлым годом (это вызвано снижением объемов ипотечного кредитования).

С другой стороны, доля задолженности по ИЖК в ВВП активно растет (Рисунок 2). В 2005 г. эта доля составляла 0,24%, затем стала увеличиваться вплоть до 2008 г., когда со значения в 2,59% стала снижаться до своего минимума в 2010 г. (2,44%). После этого наблюдается увеличение доли задолженности ИЖК в ВВП, и на 2019 г. данный показатель составил 6,81%. Рост задолженности по ИЖК происходит пропорционально росту объемов выданных кредитов.



Источник: составлено автором по материалам Статистического сборника «Сведения о рынке жилищного кредитования в России» №1, №7. [Электронный ресурс]. Режим доступа -[https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/bank\\_sector\\_review/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/bank_sector_review/) (Дата обращения: 15.01.2021).

Рисунок 2 - Доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам в ВВП России, %

Показатель доли ипотеки по отношению к ВВП отражает развитость системы ипотечного кредитования в целом. По мнению Всемирного Банка, данный показатель должен составлять 25% для стран среднего уровня



развития. Однако нашей стране для достижения уровня развитых стран необходим восьмикратный прирост (показатель не превышает 2,59%). В определенной степени недостаточную распространенность ипотеки можно связать с тем, что ипотечный рынок в России еще молод, большой объем жилья для граждан в предшествующие годы предоставлялся в собственность государством, а приобретение нового жилья за счет кредитов доступно не всему населению.

Таким образом, ипотечное кредитование не только способствует улучшению жилищных условий населения страны, но и воздействует на прирост спроса и предложения на рынке недвижимости, развивает строительную отрасль экономики, стимулирует увеличение объемов производства строительных материалов и других необходимых для ремонта предметов, а также поддерживает заводы по производству сырья для их изготовления (металл, бетон, пластмасса и т.д.), препятствует развитию безработицы, поскольку сохраняет рабочие места для специалистов разных профилей, причастных к строительству и ремонту. Поэтому можно сказать, что ипотечное жилищное кредитование оказывает положительное воздействие на экономический рост страны в целом, что дает повод государству развивать данное направление кредитования и оказывать ему всяческую поддержку.<sup>3</sup>

## **1.2. Особенности организации ипотечного кредитования в России**

Ипотека – это вид имущественного обеспечения обязательств должника, при котором недвижимость находится в собственности должника (залогодателя), а кредитор (залогодержатель) в случае неисполнения залогодателем своего обязательства наделяется правом получения удовлетворения за счет реализации заложенной недвижимости. Данный

---

<sup>3</sup> Гарипова, З.Л. Роль ипотечного жилищного кредита в обеспечении экономического роста / З.Л. Гарипова // Финансы и кредит. - 2014. - №32 (608). - С. 56-61. - ISSN: 2071-4688.

кредит является долгосрочным, выдается на срок свыше 1 года кредитной организацией или некредитной организацией физическому лицу.<sup>4</sup>

Особенностью долгосрочного ипотечного кредита является то, что за счет длительного срока погашения происходит сокращение размера ежемесячных платежей заемщика, это снижает материальную нагрузку на него и делает возможным своевременное погашение задолженности. Размер кредита составляет до 60 - 80% рыночной стоимости приобретаемого жилья. На момент получения кредита и покупки недвижимости заемщик обязан внести около 20 - 40% его стоимости в качестве первоначального взноса из собственных средств.<sup>5</sup>

На сегодняшний день размер первоначального взноса может быть и ниже. Например, ВТБ в своих ипотечных программах «Приобретение вторичного жилья» и «Приобретение жилья в новостройке» предлагает первоначальный взнос 10%. Некоторые банки предлагают ипотечные программы, по которым не предполагается внесение первого взноса вовсе. Однако данные банковские продукты отличаются завышенной стоимостью, поскольку клиент обязан платить более высокие проценты за предоставленные ему средства и приобретать более дорогую расширенную страховку. Подобные кредиты являются очень рискованными для кредитора, поэтому он очень тщательно проверяет соискателей на платежеспособность, т.к. по статистике, заемщики с первым взносом менее 10% в среднем в 5 раз чаще выходят на дефолт, чем заемщики со взносом более 20%. Первоначальный взнос от 50% говорит о платежеспособности заемщика и положительно оценивается кредитными экспертами, заемщик может рассчитывать на особые условия кредитования.

---

<sup>4</sup> Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон № 102-ФЗ [принят Государственной думой 24 июня 1997 года]. – Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Текст : электронный. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения 20.12.2020).

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 (ред. от 08.05.2002) №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2000. – N 3. - ст. 278.

Инструменты ипотечного кредитования - способ погашения основного долга и процентов по нему. Сегодня в России ежемесячный платеж в среднем составляет около 50% совокупного дохода заемщика в каждом расчетном периоде, что значительно выше, чем в большинстве экономически развитых стран, где его величина составляет около 30-35%. Существует два вида платежей: аннуитетные и дифференцированные. Каждый из видов имеет свои преимущества и недостатки.

Отличительной особенностью аннуитетной формы платежа является то, что в начале периода процентные выплаты занимают большую часть платежа. Это приводит к тому, что сумма основного долга уменьшается медленно, а значит величина начисляемых процентов на остаток долга больше, чем при иной форме выплат, что объясняет значительное увеличение размера переплаты по кредиту. С одной стороны, данная форма выплат выгодна для кредитора, поскольку заемщик обязан вернуть ему большую сумму, что позволяет банку обезопасить себя на случай недополучения дохода в связи с невозвратом долга или досрочной полной выплатой, но с другой стороны, она удобна и для заемщика, так как размер платежа не меняется на протяжении периода, и есть возможность распланировать свой бюджет на весь срок. Но внеочередной возврат долга при подобной схеме платежа предполагает значительную переплату и не является выгодным для заемщика, т.к. банк сохраняет максимум выплат по процентам. Помимо этого, преждевременные выплаты по кредиту подлежат отражению в кредитной истории, и в случае, когда досрочные погашения происходят слишком часто, это может послужить причиной занесения заемщика в «серый список» и дальнейшего отказа ему в кредитах многими банками.

Дифференцированный платеж отличается от аннуитетного тем, что снижение величины основного долга происходит на протяжении всего периода выплат, процентная ставка начисляется на уменьшенную часть, что минимизирует переплату. Поэтому размер взносов в первые месяцы

использования средств максимальные, а в последние минимальные. Преимущество для заемщика - возможность быстро и с минимальной переплатой досрочно вернуть заимствованные средства. На сегодняшний день кредитных предложений с таким типом расчетов мало, в особенности среди ипотечных программ российских банков. Оценивая свои риски по невозврату кредитов, банки предоставляют средства с таким способом платежа на меньшие суммы.

Жилье, передаваемое в качестве залога, не должно обременяться какими-либо другими обязательствами. Любые операции с ним кроме сдачи в аренду (если прописано в договоре) запрещены.

Этапы процедуры получения ипотечного кредита:<sup>6</sup>

1. Предварительное одобрение заемщика (заемщик знакомится с информацией о кредиторе, об условиях кредитования, о своих правах и об обязанностях; кредитор занимается оценкой будущего заемщика).

2. Андеррайтинг заемщика (оценка доходов, размера первого взноса, определение суммы, срока, ставки кредита или мотивированный отказ в финансирование).

3. Подбор жилья и оценка его стоимости.

4. Заключение между заемщиком и продавцом договора купли - продажи жилья, заключение кредитного договора между заемщиком и кредитором.

5. Осуществление расчетов между заемщиком и продавцом жилья за счет собственных и кредитных средств и внесение объекта в качестве залога.

6. Обязательное страхование недвижимости, обремененной ипотекой, по желанию - страхование жизни и трудоспособности заемщика, права собственности на полученное жилье (титульное страхование).

---

<sup>6</sup> Сухачева, В.В. Проблемы ипотечного кредитования в России / В.В. Сухачева, В.П. Сланов // Проблемы современной экономики. - 2017. - №4(64). - С. 119-122. - ISSN: 1818-3395.

Страхование играет важную роль, т.к. гарантирует возврат ипотеки, снижает риски всех участников процесса и стабилизирует систему кредитования в целом. Поскольку под ипотеку выдают крупные суммы денег, для банка риск неплатежа несет значительную опасность. При этом тех средств, что получает банк после реализации заложенного имущества в большинстве случаев не хватает на покрытие договорных убытков. Именно поэтому современные банки не выдают кредиты без соответствующих страховых полисов.

Сегодня часто используется комплексное ипотечное страхование, которое помогает заемщику исполнить взятые на него обязательства по ипотечному кредиту при возникновении непредвиденных обстоятельств, которые не позволяют ему сделать это самостоятельно. К данным обстоятельствам можно отнести: несчастные случаи, чрезвычайные происшествия и преступные деяния со стороны третьих лиц, которые могут нанести ущерб имуществу или уничтожить его; уход из жизни, проблемы со здоровьем и потеря трудоспособности заемщика, поскольку нельзя с полной уверенностью предсказать момент наступления несчастного случая или оградить человека от потери трудоспособности; посягательства третьих лиц на право собственности на приобретаемую недвижимость, так как зачастую невозможно полностью изучить юридическую историю объекта собственности и предвидеть какие-либо посягательства (это не даст вернуть приобретенное жилье, но позволит заемщику защитить его финансовые вложения в собственность).

Договор ипотечного страхования заключается между заемщиком (страхователем) и страховой компанией в пользу выгодоприобретателя (банк). Если клиент перестает осуществлять взносы по страховке, банк может потребовать немедленного погашения займа или заметно повысить ставку по кредиту. Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что для заемщика преимущества следующие: кредитор сможет предложить клиенту более

низкие процентные ставки, назначить минимальный размер первоначального взноса, более оперативно принимать решения по поводу оформления кредита, а сам заемщик в случае наступления страховой ситуации сможет получить гарантированное и своевременное финансовое возмещение, а также уверенность в завтрашнем дне. Для кредитной организации преимуществами являются: минимизация рисков, вызванных невозвратом долга, за счет наличия гарантий со стороны страховой организации в своевременном возврате средств при наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также минимизация рисков, связанных с недополучением прибыли в связи с необходимостью реализации предмета залога для покрытия убытков банка.

Обеспечение кредита на покупку жилья оформляется одним из трех способов: договором приобретения жилого помещения за счет кредитных средств; договором об ипотеке приобретенного жилого помещения с нотариальным удостоверением сделки и государственной регистрацией ипотеки; трехсторонним (смешанным) договором купли - продажи и ипотеки жилого помещения (все стороны фиксируют, нотариально заверяют и регистрируют переход прав собственности от продавца квартиры к покупателю и ипотеку жилья в пользу кредитора).

В кредитном договоре оговариваются: размер кредита; срок кредитования; процентная ставка; порядок погашения кредита и процентов по нему; основания для досрочного расторжения договора и так далее. Ипотечный договор заключается в письменной форме, нотариально заверяется и регистрируется в государственных органах по месту нахождения недвижимого имущества. При этом указывается и характеристика закладываемой недвижимости, в т.ч. стоимость в денежном эквиваленте, место расположения, перечень документов на права собственности на закладываемое имущество, указание, что данное имущество не обременяется

другими обязательствами и другие. После госрегистрации выдается закладная первоначальному залогодержателю.<sup>7</sup>

После того как банк осуществил выдачу ипотечного кредита и получил закладные, он может сформировать пул активов, состоящий из ряда ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, и разместить их на бирже для привлечения дополнительных инвесторов. Перекупая ценные бумаги, инвесторы имеют возможность получать прибыль за счет поступления выплат со стороны заемщиков банку. При этом банк возвращает потраченные на выдачу ипотечного кредита средства в свой оборот и имеет возможность для дальнейшей деятельности. Данная процедура называется секьюритизацией и внедряется многими коммерческими банками. Особенно данная процедура распространена в зарубежных странах, где данный процесс имеет место уже на протяжении многих лет, хорошо отлажен и основывается на надежной законодательной базе.

В последующем кредитор занимается обслуживанием кредита, который считается погашенным в случае выполнения заемщиком своих обязательств, и ипотека прекращается (делается запись в государственном реестре, а погашение кредита заемщиком подтверждается справкой от выдавшего кредит банка). В случае невыполнения обязательств по договору кредитор получает возможность наложить взыскание на залог, который в дальнейшем реализуется, а полученные средства направляются на погашение кредита, процентов по нему, штрафов, пеней, расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. Если после реализации залога полученная сумма превышает понесенные банком расходы, она возвращается заемщику.

В таблице 1 приведены основные участники инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) и их краткая характеристика.

---

<sup>7</sup> Лаврушин, О.И. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин под ред. и др. — Москва : КноРус, 2018. — 800 с. — ISBN 978-5-406-03776-8. — С.470.

Таблица 1 – Участники инфраструктуры рынка ИЖК

Участники	Краткая характеристика и особенности деятельности
1	2
1. Заемщики - граждане России или другого государства (допустимо некоторыми банками)	По кредитному договору, заключенному с кредитными организациями, или договору займа, оформленному с некредитными организациями, обязуются полученные в виде кредита средства использовать для приобретения жилья
2. Продавцы жилья - физические или юридические лица	Осуществляют продажу собственного жилого помещения или жилого помещения других физических и юридических лиц по их поручению
3. Кредиторы - кредитные организации и иные юридические лица	Имеют право в соответствии с законодательством предоставлять заемщикам ипотечные кредиты (займы)
4. Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию)	Занимаются рефинансированием кредиторов по установленным стандартам и процедурам ипотечного кредитования, эмиссией ипотечных ценных бумаг, привлечением средств инвесторов в сферу жилищного кредитования, оказанием помощи кредиторам при организации ипотечного кредитования и при разработке ипотечных программ
5. Государственные структуры	Регистрируют переход прав на недвижимое имущество к новому собственнику, сделки с данным имуществом, ипотечные договора и сделки с ними, хранят и предоставляют информацию о недвижимости и ее обременении любыми обязательствами
6. Оценщики - юридические и физические лица	Занимаются оценкой закладываемых жилых помещений на профессиональной основе
7. Страховые компании	На основании лицензий страхуют приобретаемое заемщиком жилье и его жизнь
8. Риэлтерские фирмы как профессиональные посредники на рынке купли - продажи жилья	Занимаются подбором жилья, организацией продажи жилья по поручению, организуют проведения торгов по реализации жилья при его взыскании банком, помогают заключать сделки
9. Инвесторы - физические и юридические лица: страховые компании, инвестиционные фонды, пенсионные фонды, инвестиционные банки и др.	Приобретают ипотечные ценные бумаги, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка
10. Инфраструктурные звенья (государственные органы): нотариат, органы опеки и попечительства, паспортные службы, юридические консультации и т.д.	Отвечают за законность и правильность сделок, поскольку проводят их юридическое сопровождение, регистрацию граждан по месту жительства, защиту прав несовершеннолетних при проведении сделок



Продолжение таблицы 1

1	2
11. Государство	Оказывает поддержку нуждающемуся в жилье населению путем стимулирования коммерческих банков к разработке разного рода ипотечных программ с льготными условиями; оказывает финансовую поддержку банкам; контролирует реализацию государственной стратегии развития рынка ипотеки

Источник: составлено автором на основании Постановления Правительства РФ от 11.01.2000 (ред. от 08.05.2002) №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2000. – N 3. - ст. 278.

Как говорилось ранее, оператором на вторичном рынке ипотеки является Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Оно было создано в 1997 г. как акционерное общество со стопроцентным участием правительства в лице Росимущества было принято Правительством РФ. В 2015 г. АИЖК стал единым институтом развития в жилищной сфере. С марта 2018 г. он именуется АО «ДОМ.РФ» и имеет возможность обеспечивать поддержку жилищного сектора России путем использования разнообразных механизмов. Поскольку данный институт является инициативой государства, именно через него оно оказывает влияние на развитие рынка ипотеки, поддерживает население, стимулирует коммерческие банки.<sup>8</sup>

В качестве приоритетных направлений деятельности ДОМ.РФ выделяются: развитие ипотечного рынка; развитие рынка ипотечных ценных бумаг и других финансовых инструментов; внедрение механизмов повышения инвестиционной привлекательности жилищной сферы; обеспечение устойчивости развития и ликвидности рынка жилья. Можно выделить ряд задач ДОМ.РФ: сокращение рисков на рынке жилья и ипотеки; увеличение масштабов строительства доступного жилья; обеспечение крупнейших строительных компаний земельными участками для массовой застройки;

<sup>8</sup> Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 №1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» // Собрание законодательства РФ. – 1997. - N 33. - ст. 3896.

проведение антикризисной политики на рынке жилья и ипотеки; учреждение универсального ипотечно-строительного банка, нацеленного на входение в топ-3 ипотечных кредиторов. Данный институт нацелен на повышение доступности жилья и создание комфортных и благоприятных условий проживания граждан.

Агентство функционирует на основе двухуровневой системы ипотечного кредитования, включающей на первом уровне кредитные организации в качестве первичных кредиторов, выдающих займы, а на втором - ДОМ.РФ, который выкупают права требования по ипотечным кредитам, предоставленным банками и некредитными организациями. Данную функцию ДОМ.РФ осуществляет через региональные операторы. Они выкупают закладные у банка и продают их ДОМ.РФ, который формирует обеспечение за счет приобретенных закладных, чтобы в дальнейшем выпустить ипотечные ценные бумаги и привлечь средства инвесторов. Так, ДОМ.РФ занимается рефинансированием ипотечных займов многих первичных кредиторов практически во всех субъектах России. Это позволяет снизить долговую нагрузку отечественных банков, за счет чего повышается не только ликвидность кредитных организаций, но и их устойчивость. Все это способствует повышению стабильности банковской системы страны, т.к. банк получает возможность вернуть деньги в оборот, а выплаты заемщиков поступают в ДОМ.РФ, а не в коммерческие банки.<sup>9</sup>

Описанная выше российская система ипотечного кредитования существует не так давно, как в зарубежных странах, именно поэтому необходимо изучить опыт иностранных государств в этой области. В следующем параграфе остановимся на двух странах - США и Германии,

---

<sup>9</sup> Голик, Д.В. АИЖК и его роль в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков // Экономика, управление, финансы : Материалы VII Международной научной конференции. – Краснодар : Новация, 2017. – 70 с. – С. 6-10. – ISBN 978-5-9909386-2-5.

поскольку их системы отличаются друг от друга, но успешно действуют на протяжении многих лет.

### **1.3. Основные инструменты и технологии банковского ипотечного жилищного кредитования на основе зарубежного опыта**

Ипотечное жилищное кредитование получило свое развитие в Соединенных Штатах Америки еще в 20-е – 30-е годы XIX века, обеспечив в это время существенный экономический рост. В настоящее время ипотечный рынок США в значительной степени поддерживается государством путем субсидирования ипотечных кредитов, страхования и предоставления налоговых льгот определенным категориям заемщиков. В США действует двухуровневая ипотечная система, участниками которой являются четыре субъекта: заемщик, кредитор, посредник (ипотечное агентство, привлекающее капитал для выдачи средств заемщикам) и инвесторы, приобретающие ипотечные ценные бумаги. Перечисленные выше субъекты, кооперируя друг с другом, объединяют первичный рынок ипотеки (взаимодействие между банком и заемщиком по поводу выдачи кредита) и вторичный (взаимодействие между банком, посредником и инвестором, когда инструментом рынка выступают выпускаемые посредником ипотечные ценные бумаги).<sup>10</sup>

Особенности взаимодействия кредитора и заемщика заключаются в том, что с заемщиком заключается ипотечный договор и составляется закладная, владельцем которой банк становится после государственной регистрации права собственности на недвижимость. Далее банк объединяет закладные в ипотечные пулы и продает их ипотечным агентствам. При этом ипотечные кредиты не остаются на балансе банка, а обеспеченные ипотекой ценные бумаги выпускаются специализированными агентствами. Государство за счет своей поддержки ипотечных агентств приравнивает ипотечные бумаги

---

<sup>10</sup> Давыдов А.Ю. Американская модель ипотечного кредитования / А.Ю. Давыдов // США и Канада: экономика, политика, культура. – 2015. - №8(548). – С. 20-36. - ISSN: 2686-6730.

к государственным, что делает рынок ликвидным. Можно сделать вывод, что ипотечные кредиты в США выдаются банками за счет средств инвесторов, а не за счет депозитных средств, что позволяет сделать ставки более низкими и привлекательными, сохраняя риски банков на низком уровне.<sup>11</sup>

Ипотечные кредиты в США обычно выдаются в объеме до 200 тыс. долл. на условиях до 28% PТИ и до 80% LTV. В свою очередь PТИ (Payment-to-Income Ratio) – отношение размера ежемесячного платежа по кредиту к ежемесячному доходу заемщика, а LTV (Loan-to-Value Ratio) – отношение суммы кредита к рыночной стоимости залога. Здесь мы видим различие в размерах ежемесячных платежей в России и США, поскольку, как говорилось ранее, в России размер платежа зачастую достигает 50% от ежемесячного дохода заемщика. Также, как и в России, ипотечное кредитование в США предполагает страхование заложенной недвижимости, а вот страхование жизни, здоровья и трудоспособности клиента остается на его усмотрение.

В США для оценки кредитоспособности применяется скоринговая оценка, самой популярной системой является FICO Score. Учитываются несколько факторов: размер ежемесячного дохода, первоначальный взнос, кредитная история, долговая нагрузка, история платежей, сведения о занятости заемщика и месте его проживания и другие. Данный рейтинг должен быть выше 700, иначе он считается низким. Он используется для расчета величины процентной ставки и определения максимально возможного размера кредита.

Можно выделить ключевые особенности ипотеки в США:<sup>12</sup>

1. Развитая система рефинансирования ипотеки. Как и в России, в США ипотека выдается на срок до 30 лет, но если в России заемщики зачастую

---

<sup>11</sup> Долматович, И.А. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Финансы и кредит. – 2018. – Т.24, №2. – С. 441-454. – ISSN: 2071-4688.

<sup>12</sup> Иванова, А.А. Сравнительный анализ ипотечного жилищного кредитования в США, Франции, Германии и России / А.А. Иванова // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – С. 45-52. – ISSN: 2071-4688.

стараятся погасить его как можно скорее, то в США население не торопится погашать кредит досрочно, т.к. можно рефинансировать его в другом банке и погашать остаток кредита с меньшей процентной ставкой, а минимальный срок кредита составляет 5 лет.

2. Возраст заемщика от 25 до 75 лет. В России ипотеку выдают населению в возрасте от 21 до 65 лет.

3. Ипотека в США отличается низкими процентными ставками от 3,5 до 7% годовых. При этом для иностранных заемщиков ставка повышается на 1-2% из-за более высоких рисков. Также наиболее распространена плавающая процентная ставка – периодически пересматриваемая в соответствии с условиями кредитного договора ставка в связи с изменениями учетной ставки Национального банка, темпов инфляции или иных факторов, т.е. размер процентной ставки не зафиксирован, а рассчитывается по формуле, определенной договором. Как правило, плавающая процентная ставка привязывается к ставкам на межбанковском рынке. В России плавающая процентная ставка не получила распространения.

4. Более обширный выбор выгодных ипотечных программ от различных кредитных учреждений, который позволяет найти предложения без необходимости внесения первоначального взноса. В России кредитование без первоначального взноса практически отсутствует и предлагается очень ограниченным количеством банков.

5. Американские банки учитывают не только заработную плату потенциального заемщика, но и пенсионные накопления, дивиденды, поступления от арендной платы. В нашей стране учитывается только официальный заработок клиента.

6. Ипотека может быть предоставлена не только гражданам страны, но и иностранцам. В России же в основном распространено кредитование только граждан, а ипотечные программы для иностранцев предусмотрены в

немногих банках (Райффайзенбанк, ВТБ, Альфа-Банк) и требования к ним более высокие.

Если же рассматривать ипотечную систему Германии, то в первую очередь необходимо сказать, что она является одноуровневой и отличается от американской тем, что банк кроме выдачи кредитов заемщикам самостоятельно выпускает и без посредников реализует ценные бумаги. В силу индивидуального характера каждой закладной банки вынуждены создавать достаточно крупный уставный капитал для поддержания баланса активов и пассивов. Кроме того, немецкие банки, так же, как и в США, выдают ипотечные кредиты иностранным гражданам, а ставки по кредитам являются одними из самых низких в Европе (средняя ставка - 2,05%, диапазон ставок от 1,2 до 3%).<sup>13</sup>

Особенностью ипотеки в Германии является то, что недвижимость, приобретаемая через ипотеку, остается в собственности банка до тех пор, пока заемщик не выплатит кредит. В России недвижимость оформляется в собственность заемщика с одновременной регистрацией ипотеки в пользу банка до полного погашения задолженности по кредиту.

В Германии распространена система стройсбережений, предусматривающая внесение потенциальным заемщиком в течение определенного времени средств на специальный накопительный счет для оплаты половины стоимости жилья, после чего ему полагается государственная дотация и предоставляется кредит с льготной, более низкой процентной ставкой.<sup>14</sup>

В последние годы большое распространение получила ипотека, предоставляемая банками, а не строительными обществами, поскольку ставки

---

<sup>13</sup> Хусиханов, Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике / Р.У. Хусиханов // Вестник университета. – 2016. - №9. – С. 148-153. - ISSN: 1816-4277.

<sup>14</sup> Савчина, Ок.В. Анализ состояния систем ипотечного кредитования России и Германии в условиях глобальной нестабильности / Ок.В Савчина, А.З. Шарашидзе, О.В. Савчина // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: экономика. – 2018. – №2(16). - С. 67-80. - ISSN: 2312-6647.

по банковской ипотеке стали ниже. Основными условиями ипотечного кредитования являются: возраст от 21 года до 65 лет, первый взнос равен 50% от стоимости недвижимости (минимальный 20%), срок погашения от 5 до 30 лет, предоставляются документы, подтверждающие доход заемщика на территории Германии, при этом учитывается доход от сдачи имущества в аренду, а ежемесячный платеж не превышает 35% ежемесячного дохода.

В Германии популярна ипотека с фиксированной процентной ставкой, которая позволяет заемщику установить: размер погашения остатка основного долга за год от 1 до 10% и возможность погашения части основного долга одноразовым платежом, но не более 10%. При этом рефинансировать кредит в другом банке представляется возможным только за 5 лет до конца амортизационного периода. Кредиты в Германии бывают следующих видов: кредит на погашение - погашение происходит равными ежемесячными аннуитетными платежами, а за досрочный возврат кредита, не предусмотренный договором, клиент должен будет оплатить штраф; кредит с твердой процентной ставкой - с ежемесячной выплатой в течение всего срока процентов в виде частичных сумм и погашением кредита в конце срока единым платежом; кредит с плавающей ставкой, привязанной к Euribor (Euro Interbank Offered Rate – Европейская межбанковская ставка предложения) вместе с корректировкой (например, плюс 1%), при этом зачастую есть возможность конвертировать кредит в ипотеку с фиксированной процентной ставкой.<sup>15</sup>

Как мы видим, российская ипотечная система имеет много сходств с американской и создана на ее основе, однако пока не является столь развитой и имеет ряд недостатков. Описанная выше система рефинансирования ипотечных кредитов в России за счет выпуска ипотечных ценных бумаг могла бы иметь большой успех, но в связи с низким уровнем спроса в нашей стране

---

<sup>15</sup> Чуканов, А.И. Возможности использования зарубежного опыта в развитии ипотечного кредитования России / А.И. Чуканов // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – №2-1. – С.145-154. – ISSN: 2071-6184.

со стороны инвесторов к данному виду ценных бумаг, большую часть рефинансирования ДОМ.РФ осуществляет за счет бюджетных средств, а не привлеченных на рынке ресурсов инвесторов. Однако развитие системы исключительно за счет бюджетных ассигнований представляется малоэффективным, что подводит к мысли о необходимости более тщательного изучения зарубежного опыта в данном вопросе.



## ГЛАВА 2

### АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОЙ ПРАКТИКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

#### 2.1. Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в России

Для анализа современной ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования рассмотрим данные об объемах предоставленных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам - резидентам в рублях (Рисунок 3).



Источник: составлено автором по материалам Статистического бюллетеня БР 2009 - 2020 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа - <https://cbr.ru/statistics/bbs/statisticheskiy-byulleten-banka-rossii/> (Дата обращения: 20.02.2021).

Рисунок 3 - ИЖК, предоставленные физическим лицам – резидентам в рублях

В посткризисный период после 2008 г. прослеживается устойчивая тенденция к росту ИЖК. После кризиса 2014 г., напротив, наблюдается резкое сокращение объема предоставленных кредитов. Но начиная с 2015 г. ситуация стала налаживаться, в 2016-2018 гг. наблюдается увеличение объемов выдачи ипотеки выше докризисного уровня. 2018 г. стал рекордным по выдаче

ипотеки, однако уже в 2019 г. не удалось достичь тех же масштабов. Причиной этому послужили: рост уровня ставок на протяжении большей части года, рост цен на недвижимость и сокращение объема выдач кредитов с низким первоначальным взносом. В 2020 г. пандемия и ограничения, вызванные ею, могли привести к сокращению объемов кредитования, но с апреля была введена госпрограмма льготного ипотечного кредитования под 6,5% годовых, которая привела к значительному приросту выдачи ипотеки выше уровня рекордного 2018 г. Кроме того, наблюдалось снижение ставок и по собственным программам банков, что сделало ипотеку доступнее даже без господдержки.

На 08.04.2021 г. по программе было выдано 450 тыс. кредитов стоимостью 1,3 трлн.руб., из которых около 20% являются первоначальным взносом (200-250 млрд.руб.).<sup>16</sup> Столь сильное повышение спроса послужило одной из причин роста цен на рынке недвижимости. По данным ЦБ, рост цен на жилье в стране составил в среднем 15,6%. Кроме того, наблюдался рост выдачи ипотечных кредитов с низким (до 20%) первым взносом до 40% в 2020 г. с 24% в 2019 г., но он не превысил исторический максимум. В сегменте кредитов на новостройки доля таких кредитов достигла 40%.

Также 2020 г. стал рекордным по рефинансированию ипотечных кредитов (234 тыс. кредитов на сумму порядка 600 млрд.руб.), а по данным ДОМ.РФ, по сравнению с 2019 г. доля рефинансирования в общей выдаче ипотеки выросла более чем в 2 раза (до 13,7%). Рефинансирование было спровоцировано снижением ключевой ставки ЦБ и введением льготной программы.

Рассмотрим объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов в иностранной валюте (Рисунок 4). После 2008 г. объем таких кредитов увеличивался также, как и объем кредитов в рублях, но с 2012 г. имеет

---

<sup>16</sup> Российские банки выдали льготной ипотеки на 1,3 трлн рублей // ЛюдиИпотеки.РФ URL: <http://ludiiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/vyidacha-lgotnoy-ipoteki-na-13-trln-rub> (Дата обращения: 08.04.2021).

устойчивую отрицательную тенденцию. Причина: неустойчивая ситуация на валютном рынке. Просроченная задолженность по данным кредитам увеличивалась, в особенности после 2013 г., что связано с ослаблением российской денежной единицы и сложностями при выплате ипотеки в иностранной валюте. Но за 2020 г. доля просроченных валютных ипотечных кредитов, напротив, снизилась на 16% (до 6,8 млрд.руб.), однако их доля в общем портфеле валютной ипотеки занимает 39,6% в отличие от рублевых ИЖК, доля которых в портфеле рублевой ипотеки составляет лишь 0,8%.



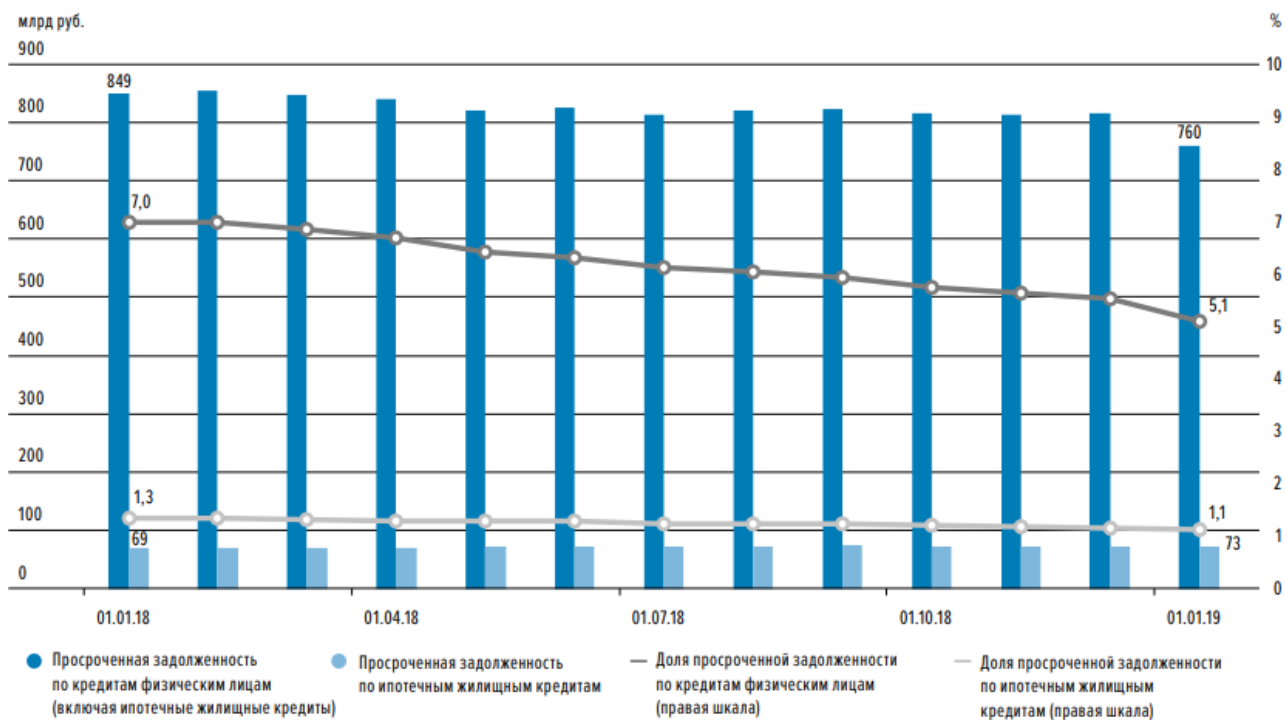
Источник: составлено автором по материалам Статистического бюллетеня БР 2009 - 2020 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа - <https://cbr.ru/statistics/bbs/statisticheskiy-byulleten-banka-rossii/> (Дата обращения: 20.02.2021).

Рисунок 4 - ИЖК, предоставленные физическим лицам – резидентам в иностранной валюте

Проанализируем долю просроченной задолженности по ипотечным жилищным кредитам и по кредитам физическим лицам в целом (Рисунку 5). Доля просроченной задолженности по ИЖК на 01.01.2019 г. составляет всего 1,1% и снизилась относительно данных прошлого года, в то время как доля просроченной задолженности по кредитам физлицам в целом составляет 5,1% на аналогичную дату. Очевидно, что пандемия и снижение доходов населения скажутся на росте проблемной задолженности как по ипотеке, так и по иным

видам кредитования, что отразится на статистике за конец 2020 и первое полугодие 2021 г., т.к. проблемы с выплатами кредитов становятся явными не сразу (спустя 90 дней). Помимо этого, введение кредитных каникул сгладило возможный взлёт неплатежей в 2020 г., отложило его на более поздние периоды.

Данные ЦБ говорят о росте объёма просрочки по рублёвым и валютным ипотечным кредитам на 8,8% за 11 месяцев 2020 г., но оценить такой масштаб можно как «умеренный» за счет активного роста рынка ипотеки в последние годы. Однако ЦБ и Минфине опасаются, что 7-8% ипотечных кредитов, выданных в 2020 г., окажутся невозвратными, а квартиры, взятые в залог, будут реализованы через рынок или перейдут на баланс банков. Причинами могут послужить: потеря работы недостаточно надежным заёмщиком, отсутствие первоначального взноса или его погашение за счет потребительского кредита.



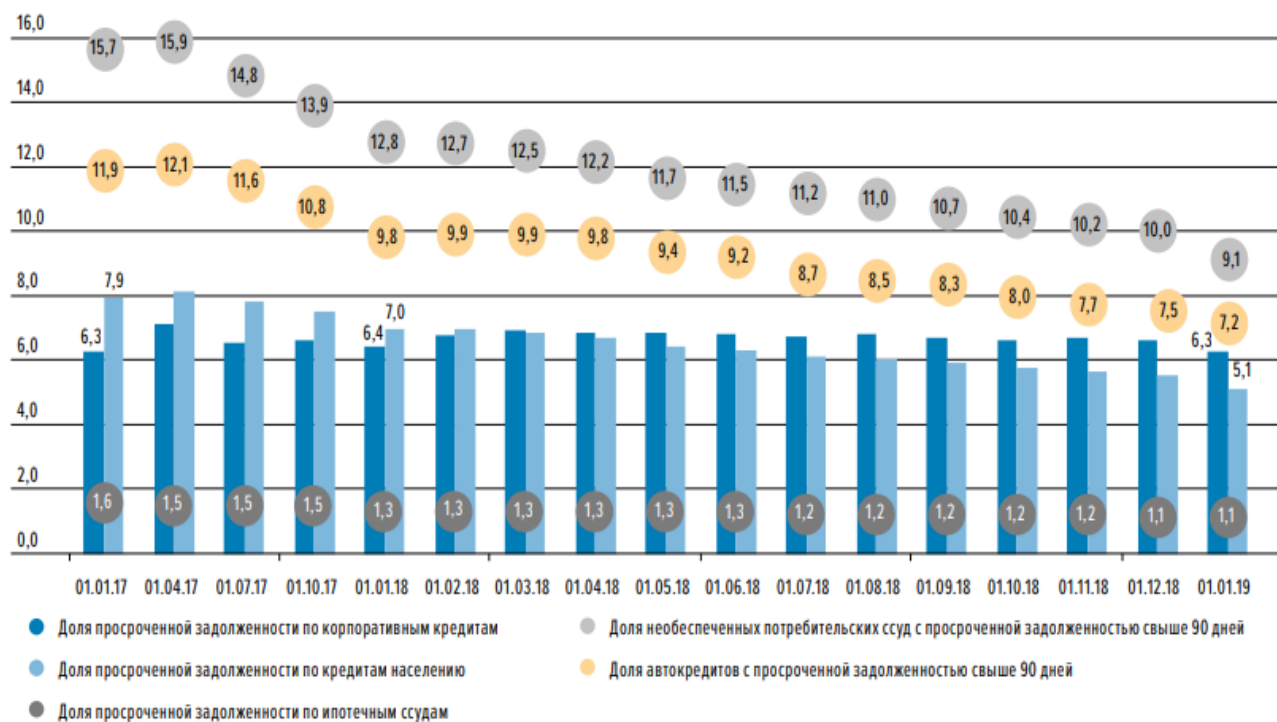
Источник: Отчет о развитии банковского сектора и банковского надзора 2018. [Электронный ресурс]. Режим доступа - [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/24203/bsr\\_2018.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/24203/bsr_2018.pdf) (Дата обращения: 10.02.2021).

Рисунок 5 - Просроченная задолженности в кредитах физическим лицам, млрд. рублей и %

Можно предположить корректировку на рынке недвижимости после окончания льготной программы по нескольким сценариям. Первое, к этому времени число невозвратных кредитов может заметно вырасти и после разрешения от властей реализовывать заложенные квартиры самостоятельно волна такого жилья появится на рынке с приличным дисконтом (от 10% до 25%). Увеличение предложения приведет к снижению цен на квартиры. Второе, большая часть потенциальных заемщиков уже воспользуются ипотечным кредитом, восстановление доходов населения до докарантинного уровня ожидается не ранее 2022 г., а значит после прекращения программы рынок ожидает затишье и снижение цен. Третье, высокий спрос на недвижимость привел к вымыванию с рынка большей части предложения, а новые проекты вряд ли смогут быть реализованы в ближайшее время, в том числе из-за перехода на систему эскроу-счетов. Поэтому после прекращения срока действия программы вероятно наличие роста цен на квартиры (низкое предложение, повышение ставок после окончания программы, рост ключевой ставки ЦБ).

Представим данные о качестве кредитного портфеля банковского сектора за период с начала 2017 по начало 2019 г. (Рисунок 6). Самой качественной составляющей среди активов российских банков являются ипотечные кредиты. По ним доля просроченной задолженности была стабильна и на 01.01.2019 г. составила 1,1% (снижение на 0,5 п.п. относительно данных на 01.01.2017 г.). Столь низкий уровень просрочки можно в определенной степени связать с более ответственным подходом заемщиков к выплате задолженности по ипотеке, ведь в случае неуплаты они рискуют остаться без жилья. Именно поэтому по необеспеченным кредитам (потребительские кредиты и кредитные карты) и даже по автокредитам, где обеспечением выступает приобретаемый автомобиль, уровень просроченной задолженности значительно выше.

Особенно сейчас, в период экономической нестабильности и неопределенности, кредитные организации склонны ужесточать требования к заемщикам. Так, одни банки теперь учитывают только официальные справки о доходах и налогах, другие перестали одобрять кредиты гражданам, работающим в наиболее пострадавших от кризиса отраслях. Но банки ужесточают кредитную политику не во всех сегментах – по данным Национального бюро кредитных историй (НБКИ) 71,3% обращений за ипотечными кредитами были удовлетворены. Это стало рекордом за последние четыре года, т.к. меры ЦБ привели к снижению уровня одобрения кредитных заявок в течение последних лет. В первую очередь это произошло из-за снижения ставок по ипотеке, в особенности по программе господдержки.

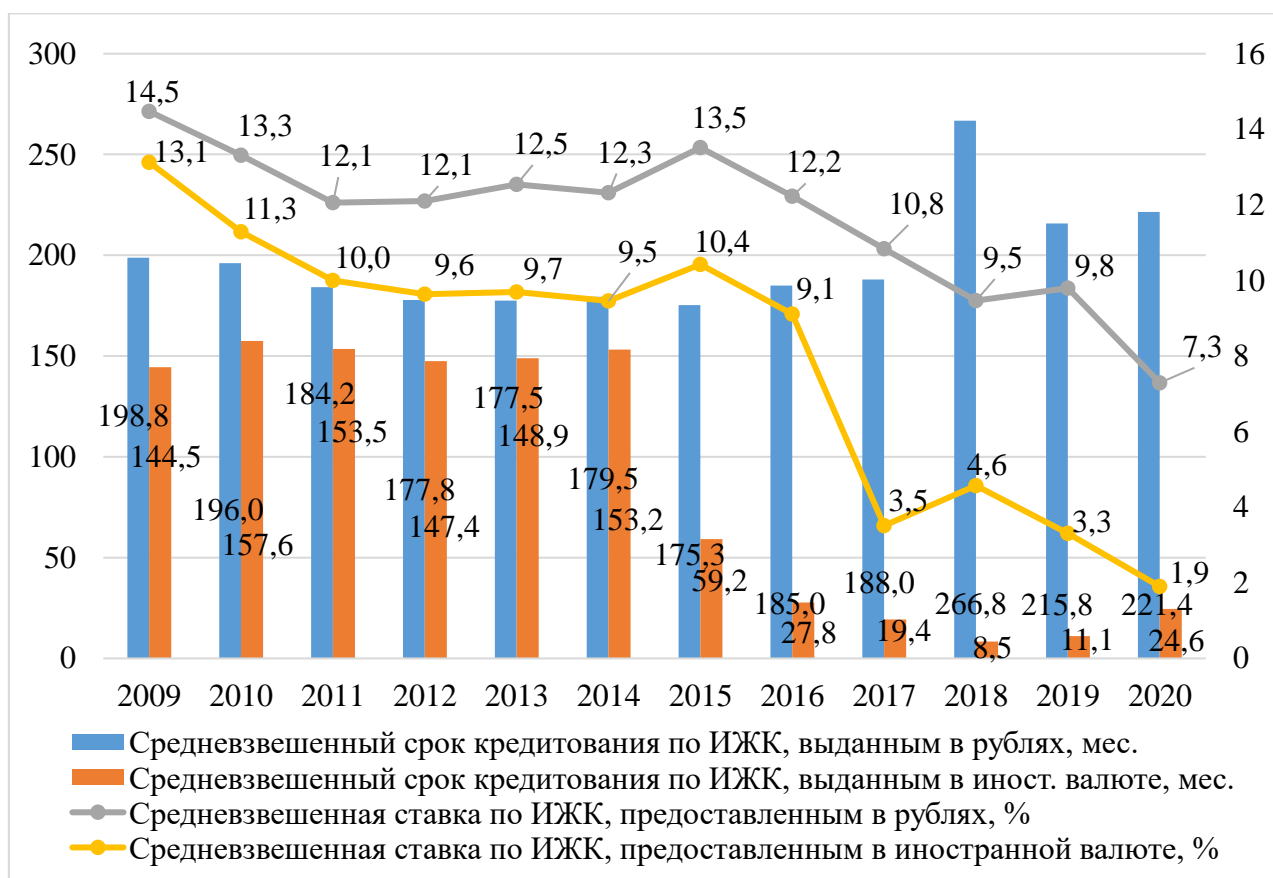


Источник: Отчет о развитии банковского сектора и банковского надзора 2018. [Электронный ресурс]. Режим доступа - [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/24203/bsr\\_2018.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/24203/bsr_2018.pdf) (Дата обращения: 10.02.2021).

Рисунок 6 - Качество кредитного портфеля банковского сектора России

Данные ЦБ о средневзвешенных ставках и средневзвешенных сроках по ипотечным жилищным кредитам (Рисунка 7) говорят, что величина средневзвешенной ставки по ипотеке в рублях за рассматриваемый период

имеет отрицательную динамику, кроме заметного роста в 2015 и 2019 гг. вслед за повышением ключевой ставки, но уже в 2020 г. средневзвешенная ставка составила 7,3%. По кредитам в иностранной валюте также видно снижение ставок. Особенно заметно резкое снижение в 2017 г. и рост в 2018 г., а в 2020 г. средневзвешенная ставка по ИЖК в валюте составила всего 1,9%. Данная ситуация связана с тем, что более востребованными со стороны населения являются кредиты в рублях, и банки стараются привлечь клиентов к ипотеке в иностранной валюте за счет более привлекательных процентных ставок.



Источник: составлено автором по материалам Статистического бюллетеня БР 2009 - 2020 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа - <https://cbr.ru/statistics/bbs/statisticheskiy-byulleten-banka-gossii/> (Дата обращения: 20.02.2021).

Рисунок 7 - Средневзвешенные ставки и средневзвешенные сроки ипотечного кредитования

Средневзвешенные сроки по ипотеке в рублях в рассматриваемый период находились примерно на одном уровне (кроме заметного роста в 2018 г.); по ипотеке в иностранной валюте сроки особенно заметно снизились с 2015 г. и с тех пор находятся на низком уровне (от 8,5 до 28 мес.). Эта динамика

связана со значительной волатильностью российской валюты и, как следствие, повышением стоимости ипотечных кредитов в иностранной денежной единице.

Несмотря на снижение ставок по ипотечным кредитам и рост объемов кредитования, исследования говорят об отсутствии увеличения числа россиян, готовых приобрести недвижимость в кредит. По данным Фонда «Общественное мнение» в июле 2020 г., допускают возможность взять в кредит жилье 20% россиян, при этом за время наблюдений (с 2005 г.) этот показатель изменился мало, однако существенно – с 1% до 16% – выросло число заемщиков по данному виду кредита (выплачивающих или уже выплативших его). Соответственно респондентов, которые исключили возможность приобретения жилья за счет кредитных средств, 62%. При этом 23% опрошенных называют причиной этому низкий уровень жизни, низкие зарплаты, проблемы с работой, 17% полагают, что им не нужен кредит, и они будут использовать другие возможности, 7% считают проценты по кредиту высокими, 6% не доверяют банкам.<sup>17</sup> В большинстве случаев ипотечный кредит готовы оформить молодые люди в возрасте от 18 до 34 лет, в соответствии с исследованиями НАФИ таких 53%. Среди представителей среднего возраста (35 - 44 лет) рассматривается вариант приобретения жилья в кредит 47% респондентов. В группе людей возрастом от 45 до 54 лет таких опрошенных еще меньше – 37%, а среди тех, кто старше 55 лет, и вовсе 24%.<sup>18</sup> По мнению представителя Аналитического центра НАФИ ипотека не выступает в качестве главной мотивации для приобретения жилья и перехода от стадии «не собираюсь покупать жилье» к стадии «могу рассмотреть покупку». Но несмотря на то, что доля россиян, готовых приобрести жилье в

---

<sup>17</sup> Об опыте пользования ипотечным кредитом и планах на ипотеку // Фонд «Общественное мнение» URL: <https://fom.ru/Rabota-i-dom/14434> (Дата обращения: 20.02.2021).

<sup>18</sup> Социологи оценили количество готовых на ипотеку россиян // РБК URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b7a824f9a7947d26c7d1cb8> (Дата обращения: 20.01.2021).



кредит не высока, объемы выдачи ипотечных кредитов в стране растут с каждым годом.

В октябре 2017 г. ЦБ для снижения темпов необеспеченного кредитования и роста закредитованности наиболее уязвимых групп заемщиков предложил Концепцию расчета показателя долговой нагрузки (ПДН, DTI). Это отношение ежемесячных платежей заемщика по всем непогашенным кредитам и займам и по вновь выдаваемому кредиту к среднемесячному доходу за 12 месяцев. Введение обязательства для банков и микрофинансовых организаций по расчету ПДН и установлению надбавки к коэффициентам рисков по кредитам (и соответственно увеличению резервов по таким ссудам) ведет к удорожанию выдачи кредитов заемщикам с высоким уровнем ПДН, а, значит, к снижению объемов кредитования таких лиц или повышению ставок по кредиту для них.<sup>19</sup>

Кроме того, около половины россиян, планирующих покупку жилья, не имеют средств на первоначальный взнос по ипотеке. Из них половина могут решить проблему за счет продажи имеющегося жилья или за счет использования выплат (например, материнский капитал). Опрос показал, что 25% людей рассматривают оформление потребкредита на первый взнос, 10% допускают такой вариант как возможный, 65% категорически против использования кредита как источника первого взноса. Фактически показатель оформления потребкредита с целью покрытия первого взноса по ипотеке находится в пределах 6% и за 5 лет он вырос более чем в 1,5 раза. Использование потребительского кредита для выплаты первого взноса в значительной степени повышает финансовую нагрузку на заемщика и размер ежемесячного платежа по кредиту, а, значит, риск уйти в дефолт и потерять квартиру заметно повышается.

---

<sup>19</sup> Нурмухаметов, Р.К. Новые явления в ипотечном кредитовании / Р.К. Нурмухаметов, А.В. Бугакова // Вестник Тульского филиала Финуниверситета. – 2018. - №1. – С. 444-446. – ISSN нет.

При этом исследование за 2020 г. от Райффайзенбанка показало, что россияне стали более систематично копить на первоначальный взнос по ипотеке. Так, сократилась доля тех, кто каждый месяц откладывает разные суммы (17% против 35%) и хранит наличные дома.<sup>20</sup>

Общим выводом по текущей ситуации на рынке ипотечного жилищного кредитования является то, что в целом есть некоторые негативные тенденции, однако они не столь критичны, поэтому можно говорить об устойчивом положении на рынке.

## **2.2. Анализ эффективности реализации программ ипотечного жилищного кредитования на материалах ПАО Сбербанк**

По данным ДОМ.РФ за последние три года стабильно наибольший объем ипотечных кредитов выдавал Сбербанк, второе место принадлежало банку ВТБ. Третье место в 2018 и 2019 гг. было у Газпромбанка, однако в 2020 г. его позицию занял Россельхозбанк (Таблица 2). При этом доля ипотечного рынка, приходящаяся на Сбербанк, очень высока и близится к 50%, а доля ВТБ, занимающего второе место, в значительной степени отстает и составляет около 20% рынка. Доля рынка ИЖК банков, занимающих третье место в рейтинге, за рассматриваемый период времени не превышает 5% и в основном колеблется в интервале от 2,7 до 4,6%. Что касается доли банка ДОМ.РФ в ипотечном кредитовании населения страны, то она пока не столь велика (около 2,5%).

---

<sup>20</sup> Исследование: россияне стали более систематично копить на ипотеку // banki.ru URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10942942&category=lenta> (Дата обращения: 16.03.2021).

Таблица 2 - Ренкинг банков по объему выданных ипотечных кредитов 2018-2020 гг.

Банк	2018 год		2019 год		2020 год	
	Позиция в рэнкинге	Доля в общем объеме выдачи, %	Позиция в рэнкинге	Доля в общем объеме выдачи, %	Позиция в рэнкинге	Доля в общем объеме выдачи, %
Сбербанк	1	48,2	1	41,9	1	46,3
ВТБ	2	20,7	2	22,1	2	20,8
Газпромбанк	3	4,6	3	3,5	7	2,7
Россельхозбанк	4	3,9	6	2,9	3	3,9
Банк ДОМ.РФ	5	2,5	9	2,3	6	2,7

Источник: составлено автором по материалам Обзора рынков жилья, жилищного строительства и ипотеки, 2019 и 2020 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: <https://дом.рф/upload/iblock/e84/e847279b9139afd0ae3f407cd6fb7bf5.pdf> (Дата обращения: 05.01.2021).

По материалам Годовых отчетов Сбербанка (Таблица 3) видно, что доля банка на рынке ипотечного кредитования в течение 2014-2020 гг. всегда превышала 50% и в 2020 г. составила 54%. Однако данное значение отличается от показателя, представленного ДОМ.РФ, и говорит о более выигрышном положении Сбербанка на рынке ипотеки. Кроме того, для банка 2020 г. стал рекордным по объему выданных ипотечных кредитов.

В первую очередь фактором, повлиявшим на рост объема кредитования, выступает высокая клиентоориентированность банка. Благодаря тому, что с 2019 г. обслуживание заемщиков осуществляется по новой технологии «Фабрика сделок», которая работает круглосуточно и предполагает обслуживание ипотечного клиента сразу несколькими менеджерами, а не одним, удалось сократить сроки одобрения объекта недвижимости до 3,8 дней в 2019 г. и до 2 дней в 2020 г. В 2020 г. было также снижено время, затрачиваемое на принятие решения по заявке на ипотечный кредит, до 2,5 часов в среднем. Около 80% клиентов получают ответ по своей кредитной заявке в пределах 10 минут. Кроме того, на значительный прирост ипотечного портфеля повлияло общее снижение ставок по ипотеке, в частности благодаря участию банка в госпрограмме льготного ипотечного

кредитования для новостроек. Помимо этого, есть возможность оформить страховой полис сразу на несколько лет, провести неипотечные сделки в сети центров ипотечного кредитования или оформить рефинансирование под залог недвижимости всего за один визит в офис банка.

Таблица 3 - Жилищное кредитование Сбербанка 2014 – 2020 гг.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Доля Сбербанка на рынке ИЖК, %	53	55	54,6	55,6	56,3	54	54
Объем выданных Сбербанком жилищных кредитов, млрд.руб.	898	667	722	1092	1563	1300	2100

Источник: составлено автором по материалам годовых отчетов Сбербанка, 2018 год (ст.30) и 2020 год (ст.43). [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/annual-reports> (Дата обращения: 25.01.2021).

По данным о розничном кредитном портфеле банка (Таблица 4) можно прийти к выводу, что жилищное кредитование является приоритетным направлением развития Сбербанка в области кредитования населения, поэтому специалисты организации разрабатывают большое количество различных ипотечных продуктов. В 2020 г. портфель розничного кредитования вырос на 18%, а в части жилищных кредитов было увеличение на 21,6%.

Помимо всего прочего этому поспособствовало развитие удобного онлайн сервиса «ДомКлик», где клиенты получают возможность осуществить весь цикл операций с недвижимостью, начиная от подачи заявки на ипотечный кредит и заканчивая электронной регистрацией прав собственности. Сервис позволяет объединить на единой площадке как клиентов, так и всех сотрудников, и партнеров банка (агентства недвижимости, застройщики).

Таблица 4 - Розничный кредитный портфель (Группа Сбербанк, МСФО)

	31.12.15	31.12.16	01.01.18	31.12.18	31.12.19	31.12.20
Розничный кредитный портфель	4 966	5 032	5 399	6 751	7 884	9 308
• Жилищные кредиты	2 555	2 751	3 132	3 851	4 291	5 219
• Потребительские кредиты	1 682	1 574	1 575	2 113	2 658	3 108
• Кредитные карты и овердрафты	587	587	572	658	794	829
• Автокредиты	142	120	120	130	141	152

Источник: Годовой отчет Сбербанка, 2018 год (ст. 30) и 2020 год (ст.43). [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: <https://www.sberbank.com/ru/investor-relations/reports-and-publications/annual-reports> (Дата обращения: 25.01.2021).

Кроме того, была запущена функция подбора и одобрения квартир на платформе и услуга экспертизы цены и ликвидности объекта недвижимости, в основе которой лежат реальные данные о сделках купли-продажи с ипотекой Сбербанка, рыночных предложениях недвижимости и алгоритмах нейросети. ДомКлик стал лучшим в номинации «Маркетплейс» в 2019 г. В том же году ежемесячно данный сервис посещали более 4,5 млн. клиентов, а за 2020 г. аудитория выросла почти в 3 раза и составила 12 млн. человек в месяц. Платформа ДомКлик входит в топ-3 площадок недвижимости России, а также занимает первое место в РФ по количеству объявлений о продаже квартир на вторичном рынке в 2020 г. В том же году в России количество заявок на ипотеку, поданных онлайн через ДомКлик, достигло 50%.

На данный момент более 90% сделок проходят с использованием сервисов «Электронная регистрация» и «Сервис безопасных расчетов». «Электронная регистрация» предполагает выпуск усиленной квалифицированной подписи для всех участников сделки, подготовку менеджером документов и их дальнейшую отправку в электронном виде в Росреестр, регистрацию Росреестром документов и получение готовых документов (выписка из единого государственного реестра недвижимости и

договор купли-продажи) с электронной отметкой о госрегистрации на электронную почту, т.е. весь процесс проходит без посещения МФЦ. «Сервис безопасных расчетов» позволяет осуществить безналичный взаиморасчет за объект недвижимости между покупателем и продавцом без дополнительных посещений банка. Сервис является относительно не дорогим (3400 руб.), быстрым (оформление за 15 мин.), безопасным. Это достигается благодаря тому, что покупатель переводит деньги на специальный счет Центра недвижимости от Сбербанка, Центр запрашивает информацию в Росреестре о регистрации сделки, после завершения регистрации средства зачисляются на счет продавца. В целом доля продаж в цифровых каналах банка за 2020 г. выросла до 45,6%.

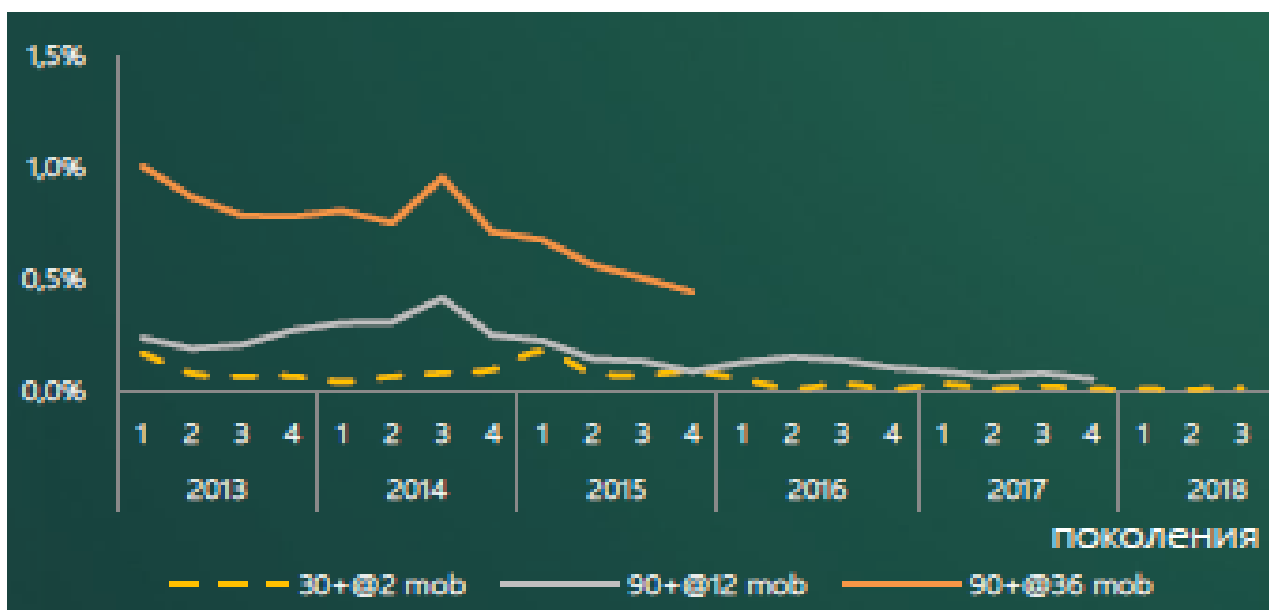
В 2019 г. были расширены возможности платформы ДомКлик: стали доступны объявления для коммерческой и нежилой недвижимости; внедрено автоматическое снятие обременений после полного погашения ипотеки; в процессе регистрации ипотечных сделок применяются электронные закладные (новинка среди сервисов российских банков); появилась возможность оформить ипотеку от 1% годовых на новостройки, профинансированные банком с использованием эскроу-счетов; сервис «Электронная регистрация» стал доступен для сделок с материнским капиталом, договором купли-продажи от застройщиков и по объектам с долевой собственностью. В 2020 г. Сбербанк также внедрил нововведения в ДомКлик: возможность подачи заявления на использование материнского капитала (доступно благодаря интеграции с Пенсионным фондом России); бесплатный сервис для съемки панорамы 360 градусов в объявлениях о продаже и аренде (впервые в РФ); использование робота-юриста за несколько минут для одобрения недвижимости.

Кроме того, сегодня Сбербанк выступает лидером в кредитовании по новой модели жилищного финансирования с применением эскроу-счетов. С апреля 2018 по конец 2019 г. банком было одобрено 623 кредитных заявок на

финансирование строительства с использованием эскроу на сумму 698 млрд.руб. За этот же период было открыто 19 тысяч эскроу-счетов для заемщиков на общую сумму 46,7 млрд.руб.

Основные риск-метрики качества выданных ипотечных ссуд можно увидеть на винтажном анализе (Рисунок 8). Винтажный анализ – вид когортного анализа, когда исследование поведенческих особенностей заемщиков на протяжении их жизненного цикла подразумевает формирование групп (когорт) на основе времени их появления (период выдачи кредита). При этом сами когорты называют винтажами или поколениями, это может быть месяц или квартал, в котором был выдан кредит. В данном случае анализ проводится в разрезе накопленного процента дефолтных кредитов в общем количестве кредитов, выданных в рамках данного винтажа. Такой анализ позволяет оценить зависимость вероятности дефолта от времени (с момента выдачи кредита).

Приведенные на графике обозначения – 30+@2mob, 90+@12mob, 90+@36mob – имеют следующий смысл. 30+ и 90+ означает количество дней, в течение которых допущена просрочка. МОВ (months on book) - количество месяцев, в течение которых кредит находится на балансе банка. Следовательно, показатели, имеющие вид ДД+@ХМОВ, предполагают долю кредитных договоров, по которым в течение первых Х месяцев обслуживания кредита была допущена просрочка ДД+ дней. Показатель рассчитывается следующим образом:  $ДД+ = \frac{\sum OD}{\sum \text{Выдачи}} * 100\%$ , где ДД+ – количество пропущенных платежей (дней), ОД – основной долг (просроченная и текущая задолженность по кредиту) по кредитам, сгруппированным по месяцу выдачи и количеству пропущенных платежей, выдача – общая сумма выдачи средств в данном поколении.



Источник: Презентация для Дня аналитика, 2018 год. [Электронный ресурс]. Режим доступа - [https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/ir/docs/sberbank\\_analyst\\_day\\_2018\\_ru.pdf](https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/ir/docs/sberbank_analyst_day_2018_ru.pdf) (Дата обращения: 25.01.2021).

Рисунок 8 - Риск-метрики по качеству ипотечных кредитов, выданных Сбербанком

Показатели качества выданных ссуд стабильны на протяжении рассматриваемого периода. Можно выявить тренд на снижение просроченной задолженности, т.к. кривые имеют отрицательный наклон и это сигнализирует о росте качества кредитного портфеля банка. По ссудам, которые на момент построения графика находились на балансе банка в течение 2 месяцев и имели просроченную задолженность в течение 30 дней, наблюдается стабильный и самый незначительный уровень просроченной задолженности. Самый высокий уровень просрочки был по кредитам, находившимся на балансе банка в течение 36 месяцев (3 лет) и имели просроченную задолженность больше 90 дней.

Кривая, соответствующая 90+@36mob, находится выше всего, т.е. доля просрочки по этим кредитам самая высокая. Ниже находится кривая для категории 90+@12mob, т.к. по данным кредитам успел образоваться меньший объем просроченной задолженности. И ниже всех располагается кривая 30+@2mob, т.к. по категории кредитов, находящихся всего 2 месяца на



балансе банка и с просрочкой свыше 30 дней, доля просрочки ниже всего. Кривые на графике отражают что, чем дольше кредиты находятся на балансе банка, тем больше вероятность возникновения по ним просроченной задолженности и выше ее уровень. Тот факт, что линия, соответствующая категориям 90+@36mob и 90+@12mob, обрывается раньше окончания рассматриваемого временного периода, отражает, что выданные в эти винтажи кредиты еще не пробыли на балансе банка достаточное количество времени, чтобы по ним образовалась просроченная задолженность такой категории. При этом график отражает тенденцию к замедлению скорости снижения качества кредитного портфеля (т.е. увеличения просроченной задолженности) с увеличением возраста кредитного портфеля, о чем говорит более резкий наклон кривой, соответствующей категории 90+@36mob.

На Рисунке 9 представлен уровень риска по всему розничному кредитному портфелю. EL - ожидаемые потери (в % от кредитного портфеля, обычно за год). Рассчитываются ожидаемые потери следующим образом:  $EL = PD * LGD * EAD$ , где PD (probability of default) - вероятность дефолта заемщика (%) или кредитное качество заемщика, LGD (loss given default) - уровень потерь при наступлении дефолта (%), EAD (exposure at default) - величина кредитного требования, подверженная риску дефолта, или уровень риска в случае дефолта, т.е. потери при наступлении дефолта заемщика (руб./долл.).

Риск по портфелю держится на стабильно низком уровне, а рискованность ипотеки имеет самый низкий процент ожидаемых потерь (0,67%) на конец периода по сравнению с потребительскими кредитами (1,43%) и кредитными картами (1,87%).



Источник: Презентация для Дня аналитика, 2018 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа -[https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/ir/docs/sberbank\\_analyst\\_day\\_2018\\_ru.pdf](https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/ir/docs/sberbank_analyst_day_2018_ru.pdf) (Дата обращения: 25.01.2021).

Рисунок 9 - Риск по розничному кредитному портфелю Сбербанка

Оценим качество ипотечного портфеля через LTV – отношение суммы кредита к рыночной стоимости залога показатель (Рисунок 10). Чем меньше это отношение, тем меньше рисков для банка, т.к. при продаже залога он с большей вероятностью покроет свои убытки по безнадежной ссуде. Данные Сбера говорят о сохранении качества ипотечного портфеля на протяжении всего периода с 2013 по 2019 гг.



Источник: Презентация для Дня аналитика, 2019 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа -[https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/\\_new\\_site/com/analyst/presentation\\_ru.pdf](https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/_new_site/com/analyst/presentation_ru.pdf) (Дата обращения: 25.01.2021).

Рисунок 10 - LTV по ипотечным кредитам Сбербанка

Обратимся к винтажному анализу по сегментам LTV по ипотечным кредитам (Рисунок 11). Информация представлена по ипотечным кредитам NPL90+@12mob, т.е. NPL (non performing loans) - просроченные кредиты со сроком просрочки платежей по ним свыше 90 дней, 12mob означает, что данные кредиты находятся на балансе банка в течение одного года. Таким образом, график показывает, динамику доли просроченных на срок свыше 90 дней кредитов, которые при этом числятся на балансе банка уже 1 год, в зависимости от уровня LTV. График подтверждает, что  $LTV \leq 75\%$  более качественная составляющая кредитного портфеля, т.к. зеленая кривая проходит ниже всего (уровень просрочки ниже, чем по остальным категориям LTV).



Источник: Презентация для Дня аналитика, 2019 год, сл. 203. [Электронный ресурс].

Режим доступа -

[https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/\\_new\\_site/com/analyst/presentation\\_ru.pdf](https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/_new_site/com/analyst/presentation_ru.pdf)

(Дата обращения: 25.01.2021).

Рисунок 11 - Винтажный анализ по сегментам LTV (ипотечные кредиты, NPL90+@12mob)

В приложении Б представлена таблица с характеристикой основных программ ипотечного кредитования Сбербанка на предстоящий 2021 г. Необходимо отметить, что только по двум программам Сбербанка («Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья») есть возможность подачи документов без подтверждения уровня дохода и трудовой занятости и предоставления заявления-анкеты, паспорта с

подтверждением регистрации и второго документа, удостоверяющего личность, на выбор. Кроме того, рассмотрение кредитной заявки, поданной через сервис ДомКлик, осуществляется в течение 24 часов, а решение об одобрении кредита заемщик получает онлайн.

Помимо представленных в таблице существует программа «Ипотека плюс материнский капитал», по условиям которой возможно использование средств материнского капитала для полного или частичного погашения жилищного кредита или для внесения первоначального взноса или его части. Воспользоваться материнским капиталом могут те клиенты, выбравшие программы «Приобретение готового жилья» или «Приобретение строящегося жилья». Для этого приобретаемое жилое помещение должно быть оформлено в собственность заемщика или общую долевую собственность супругов и его (их) детей, а средства материнского капитала перечислены Пенсионным фондом России после соответствующего обращения заемщика.

Сбербанк также выдает ипотечные кредиты военным по своей программе «Военная ипотека» на следующих условиях. Во-первых, средства предоставляются военнослужащим - участникам накопительно-ипотечной системы по ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» №117-ФЗ от 20.08.2004 г. старше 21 года на приобретение готового или строящегося жилья. Во-вторых, размер кредита должен быть не более 3,251 млн.руб. В-третьих, кредит выдается сроком до 25 лет, при этом срок возврата кредита не должен превышать предельный расчетный срок, на который предоставляется Целевой жилищный заем. В-четвертых, ставка кредитования составляет 7,9%. В-пятых, страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели обязательно. В-шестых, заявка рассматривается в течение 6 раб. дней после предоставления полного пакета документов, а сам кредит подлежит выдаче в тех отделениях банка, которые относятся к месту регистрации заемщика или к месту нахождения приобретаемой собственности.

Кроме того, Сбербанк разработал программу «Рефинансирование ипотеки и других кредитов». Преимуществом предложения является то, что можно консолидировать в одном кредите все ипотечные и другие кредиты, полученные в разных банках за счет чего оплата становится удобнее. Клиент также получает возможность снизить ежемесячный размер платежа или общую переплату по кредиту. Можно получить дополнительную сумму на личные цели под более низкую процентную ставку и изменить условия следующих кредитов:

1. одного ипотечного кредита, предоставленного другим банком на приобретение или строительство жилого объекта (на его капитальный ремонт/оплату каких-либо других неотделимых улучшений);

2. до пяти разных кредитов: потребительские кредиты или автокредиты, выданные другим банком или Сбербанком; кредитные карты или дебетовые карты с доступом к овердрафту другого банка.

Для того, чтобы получить кредит по данной программе, обязательно рефинансирование ипотечного кредита. Кредит предоставляется на срок от 1 года до 30 лет. Минимальный размер кредита 300 тыс.руб., а максимальный не должен превышать меньшую из величин: 85% стоимости объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке, или сумму остатков основного долга и текущих процентов по рефинансируемым кредитам, а также сумму, запрошенную заемщиком или созаемщиками на цели личного потребления.

Кроме того, есть ограничения на максимальные суммы кредита на различные цели: на погашение ипотеки в другом банке до 27 млн.руб.; на погашение других кредитов 1,5 млн.руб.; на цели личного потребления 1 млн.руб. Минимальная ставка по кредиту составляет 7,9% и повышается в зависимости от цели кредита и условий рефинансирования до 10,4%. Обеспечение кредита осуществляется посредством залога объекта недвижимости: жилого дома (помещения), комнаты, части квартиры или жилого дома (помещения) с земельным участком. В случае если недвижимость

приобретена за счет рефинансируемого ипотечного кредита, то она может быть обременена ипотекой в пользу первичного кредитора. Это обременение снимается после погашения рефинансируемого ипотечного кредита, после чего недвижимость передается в залог банку. Если же недвижимость приобреталась не за счет средств рефинансируемого ипотечного кредита, то объект должен быть свободен от обременения правами третьих лиц и не состоять под арестом. Срок рассмотрения заявки на рефинансирование составляет 8 рабочих дней.

При этом к рефинансируемым кредитам выдвигается ряд дополнительных требований по наличию просроченной задолженности; соблюдению требований по обслуживанию кредита, сроку; отсутствию реструктуризации за весь период их действия.

С целью помощи заемщикам, временно испытывающим материальные трудности с обслуживанием долга, Сбербанк предлагает воспользоваться программой «Реструктуризация задолженности». Данная программа предназначена для лиц, которые столкнулись с одной из следующих проблем: существенное снижение доходов в связи с потерей работы, изменением условий оплаты труда или по иным причинам; призыв или прохождение срочной военной службы в армии; необходимость выйти в отпуск по уходу за ребенком до 1,5 или 3 лет; утрата трудоспособности заемщика.

Банк предлагает три варианта реструктуризации задолженности: изменение валюты кредита, т.е. конвертация валютного кредита в рублевый (для ипотеки и потребительского кредита); увеличение общего срока кредитования за счет чего сокращается сумма ежемесячного платежа по кредиту (для ипотеки и потребительского кредита); предоставление льготного периода, в течение которого происходит временное снижение суммы ежемесячного платежа за счет предоставления отсрочки по погашению кредита и процентов по нему (для ипотеки, потребительского кредита и кредитной карты).

Банком была запущена «Ипотека на новостройки от 1%». Она распространяется на программы: «Приобретение строящегося жилья», «Господдержка 2020», «Ипотека с господдержкой для семей с детьми». Программа предоставляет возможность получить скидку к ставке до 4 п.п. в случае приобретения недвижимости в новостройке, строительство которой финансируется Сбербанком с использованием эскроу-счетов.

Как говорилось ранее, с апреля 2020 г. была введена программа «Господдержка 2020». Ключевой целью программы стало поддержание строительной отрасли в период кризиса и предоставление населению более выгодных условий по ипотечному кредитованию. Программа стала популярной среди населения и было принято решение о ее продлении до 1.07.2021 г. Программа предполагает приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке от юридического лица. Документы по объекту кредитования можно предоставить в течение 90 кал. дней с даты принятия решения банком о выдаче кредита. Остальные условия схожи с программой господдержки для семей с детьми: выдается сумма от 300 тыс.руб. до 12 млн.руб. на покупку объектов в г. Москва, Московской области, г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области и до 6 млн.руб. в других регионах на срок от 1 года до 30 лет с первоначальным взносом от 15%. Требования к заемщикам стандартные для банка. Базовая ставка 6,1%, по программе субсидирования с застройщиками с дисконтом в зависимости от срока кредитования и срока действия дисконта ставка может быть установлена в интервале от 2,4% до 6,1%, по комплексному продукту с эскроу при финансировании объекта строительства Сбером ставка в зависимости от срока кредитования, продолжительности действия дисконта и этапа строительства может быть в пределах от 1% до 5,4%.

По программе «Ипотека с господдержкой» за 2015-2016 гг. выдано кредитов на 429 млрд. руб. для 254 тыс. семей, а в 2017 г. данная программа была продлена, после чего было выдано около 9 тыс. кредитов на сумму 16,7

млрд.руб. По программе «Приобретение строящегося жилья» у компаний-партнеров было выдано 10,3 тыс. кредитов на общую сумму 24,1 млрд.руб. в 2016 г. и еще 120 тыс. кредитов на 232 млрд.руб. в 2017 г. на условиях сниженного первоначального взноса (от 15%). На условиях программы «Для молодых семей» за 2017 г. было выдано 154 тыс. кредитов на 262 млрд.руб.<sup>21</sup> С 2015 г. Сбербанк участвует в Программе помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшимся в сложной финансовой ситуации. На реализацию этой программы было выделено 4,5 млрд.руб. Организатором Программы выступает ДОМ.РФ. За 2016 г. к программе присоединилось более 6,7 тыс. семей, которым была оказана помощь на сумму 1,2 млрд.руб., при этом доля Сбербанка составляет 73,4% от общего количества сделок.

Как мы видим, Сбербанк предлагает большое количество различных программ ипотечного кредитования, в том числе ряд льготных предложений за счет государственной поддержки и развития партнерских каналов. В целом банк действует в интересах потребителей банковских продуктов и услуг. К тому же он является тем банком, история которого длится на протяжении многих лет, что не может не вызывать доверие к данному институту. Более того, Сбербанк является самым крупным по величине активов банком в стране и занимает лидирующие позиции в большей части сегментов рынка. Он также активно развивает электронные сервисы обслуживания клиентов повышая скорость оказания услуг и удобство их получения. Это все в совокупности и делает его лидером на рынке ипотечного кредитования.

### **2.3. Сравнительный анализ ипотечных программ некоторых крупных российских коммерческих банков**

---

<sup>21</sup> Годовой отчет ПАО Сбербанк 2017 г., ст.35. [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: [https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/yrep/Sberbank\\_Annual\\_Report\\_2017\\_RUS.pdf](https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/yrep/Sberbank_Annual_Report_2017_RUS.pdf) (Дата обращения: 10.03.2021).



Поскольку по данным ДОМ.РФ за 2020 г. второе и третье места по доли на рынке ипотеки занимают банк ВТБ и Россельхозбанк, видится целесообразным рассмотреть их программы ипотечного кредитования, как самые привлекательные для заемщиков после предложений Сбербанка.

Банк ВТБ является системообразующей кредитной организацией, 60,9% обыкновенных акций которой принадлежат Правительству РФ в лице Росимущества.<sup>22</sup> Банк ВТБ был образован в октябре 1990 г. как Банк внешней торговли (Внешторгбанк) с целью обслуживания внешнеэкономических операций России и содействия интеграции страны в мировое хозяйство. Сегодня главным направлением деятельности банка выступает работа с корпоративными клиентами и финансовыми организациями.

Россельхозбанк (РСХБ) – системообразующая кредитная организация, 100% голосующих акций которой принадлежат Росимуществу. Создана в 2000 г. для развития национальной кредитно-финансовой системы агропромышленного сектора и сельских территорий. Сегодня это универсальный банк, оказывающий все виды банковских услуг и занимающий лидирующие позиции в финансировании агропромышленного комплекса.<sup>23</sup>

Ознакомимся с основными условиями ипотечных программ этих банков и сравним их с программами Сбербанка. В приложении В представлена таблица с основными программами ипотечного кредитования в банке ВТБ. Две программы ВТБ и Сбербанка имеют похожую направленность, т.к. разработаны с целью выдачи кредита на приобретение недвижимости на вторичном или на первичном рынке жилья, в т.ч. в объектах, не завершенных строительством. Ключевое отличие заключается в том, что ставки ВТБ при покупке жилья как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости одинаковы, однако выше, чем в Сбере. В то же время ставки Сбербанка по

---

<sup>22</sup> Группа ВТБ // Банк ВТБ (ПАО) URL: <https://www.vtb.ru/o-banke/gruppa-vtb/skhema-gruppy/> (Дата обращения: 10.03.2021).

<sup>23</sup> О Банке // Россельхозбанк (АО) URL: <https://www.rshb.ru/about/> (Дата обращения: 10.03.2021).

программе покупки первички ниже ставок для вторички, т.к. в данной ситуации доступны различные программы субсидирования ставок застройщиками, а в ВТБ такой опции нет.

Также новым относительно прошлых лет для ВТБ стало предоставление возможности купить жилой дом на вторичном рынке, однако имеется ряд ограничений: по договору купли-продажи приобретается готовый дом площадью не менее 60 кв.м не старше 20 лет, удаленный от ближайшего города присутствия ВТБ не более чем на 30 км; программа не распространяется на Норильск и Долгано-Ненецкий район Красноярского края, Магадан и Магаданскую область. Сбербанк, в свою очередь, предлагает кредит на строительство жилого дома и кредит на приобретение/строительство дачного дома или покупку земельного участка, а у ВТБ программ по ипотеке на строительство жилых домов нет.

Также схожи программы, предоставляющие ипотеку с господдержкой для семей с детьми, за исключением того, что в Сбербанке возможная сумма кредита от 300 тыс.руб. до 12 млн.руб. или до 6 млн.руб. в зависимости от региона, где располагается объект (для г. Москва, Московской обл., г. Санкт-Петербурга, Ленинградской обл. и для других регионов соответственно), а в ВТБ осуществляется более подробная градация (от 1,5 до 12 млн.руб. - для объектов в г. Москве, от 1 до 12 млн.руб. - для объектов в Московской обл. и г. Санкт-Петербурге, от 500 тыс. до 12 млн.руб. - для объектов в Ленинградской обл., от 500 тыс. до 6 млн.руб. - для объектов в иных регионах). Важным аспектом данной программы от ВТБ выступает более высокая минимальная ставка равная 5%, в то время как Сбербанк и РСХБ предлагают минимальный размер ставки 4,7%.

В ВТБ действует программа «Победа над формальностями», схожая с программой Сбера, по условиям которой для рассмотрения заявки на кредит необходимо предоставление только двух документов: паспорта и СНИЛС (плюс военный билет, для не достигших 27 лет), а справка о доходах не

требуется, при этом решение о выдаче кредита принимается в течение 24 часов. Отличной от предложений Сбербанка программой является «Больше метров – ниже ставка» - предполагает, что размер приобретаемой недвижимости будет более 100 кв.м., а минимальный размер ставки будет составлять 7,9%.

Кроме того, помимо представленных в таблице программ, ВТБ предлагает рефинансирование ипотеки, однако его продукт в значительной степени отличается от условий программы Сбербанка, поскольку распространяется только на два вида кредитов: вторичное жильё и новостройки (если дом ещё не сдан в эксплуатацию, необходима аккредитация ВТБ). Принятие решения о предоставлении кредита может занять до 5 раб. дней или до 24 часов по программе «Победа над формальностями». Основными условиями программы являются: процентная ставка 7,9% при оформлении через Личный кабинет, 8% для зарплатных клиентов, 8,2% базовая ставка; размер кредита до 30 млн.руб., но не более 90% от рыночной цены квартиры; максимальный срок кредита 30 лет при стандартных условиях и 20 лет при рассмотрении заявки на выдачу кредита по 2 документам. Требования к заемщику совпадают с требованиями по программам приобретения жилья в новостройке или на вторичном рынке. Новым и схожим с программой Сбера стало наличие возможности получить дополнительные средства на личные цели, т.е. программа стала более привлекательной для клиента, нуждающегося в дополнительном финансировании иных нужд по ставке рефинансируемого кредита.

Клиенты ВТБ могут обратиться в банк за реструктуризацией задолженности, если испытывают временные сложности с ухудшением финансового состояния, в т.ч. из-за снижения доходов или роста расходов по причине болезни заёмщика, его родственников, рождения ребёнка и др. Банк может изменить условия ранее заключённого договора в части возможности предоставления увеличения срока кредита и отсрочки погашения основного

долга. Таким образом, ВТБ в отличие от Сбербанка не предоставляет опцию конвертации старой задолженности в иностранной валюте в рублевый кредит.

Помимо этого, клиентам предлагается ипотечное кредитование военных на особых условиях. Для того, чтобы воспользоваться программой «Военная ипотека», еще до подачи документов в кредитную организацию необходимо получить свидетельство о праве на получение целевого жилищного займа. Суть военной ипотеки заключается в следующем: потенциальный заемщик становится участником накопительной ипотечной системы (НИС), после этого государство начинает перечислять на накопительный счёт участника индексируемые целевые взносы и после 3-х лет участия в системе можно воспользоваться накопленными целевыми взносами для выплаты первоначального взноса при покупке жилья, а для оплаты оставшейся стоимости банк выдаст клиенту ипотечный кредит. Если заемщик на протяжении всего срока кредитования будет оставаться участником НИС, т.е. продолжать службу, то кредит в течение всего этого времени будет погашаться за счёт взносов НИС, перечисляемых государством.

В ВТБ военный может приобрести квартиру как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Максимальная сумма кредита составляет 3,44 млн.руб. и выдается на срок до 20 лет, но должна быть возвращена не позднее достижения заемщиком возраста 45 лет на дату погашения кредита. Первоначальный взнос составляет от 15% стоимости приобретаемой недвижимости. Ставка зафиксирована на уровне 7,3% и в случае выхода заемщика из НИС не меняется. Заемщик должен в обязательном порядке застраховать риск утраты и повреждения квартиры после оформления права собственности. Важен тот факт, что получение кредита происходит без подтверждения платёжеспособности заемщика, а решение принимается в течение 4-5 раб. дней. В целом условия военной ипотеки в ВТБ схожи с условиями в Сбербанке, за исключением максимального размера кредита (в

Сбербанке сумма немного ниже – 3,251 млн.руб.) и ставки, которая в Сбербанке несколько выше (7,9%).

Как и в Сбербанке, в банке ВТБ, есть возможность использовать материнский капитал на погашение кредита. Заемщик ВТБ может направить маткапитал для формирования первоначального взноса или досрочное (частичное или полное) погашение. Первоначальный взнос можно сформировать одним из следующих способов: вносятся собственные средства и средства маткапитала в размере не менее 10% от стоимости жилья или вносятся только средства маткапитала в размере не менее 10% от стоимости жилья.

Чтобы использовать материнский капитал на оплату первого взноса, возможно оформить только стандартную ипотеку с предоставлением документов, подтверждающих доход. Для этого необходимо проинформировать банк о наличии сертификата при подаче заявки на ипотеку и намерении его использования, оформить заявление о распоряжении средствами (частью средств) маткапитала и приложить его в пакет документов для рассмотрения заявки на кредит и справку о размере (оставшейся части) маткапитала. Если у заемщика есть права на получение средств маткапитала, но ранее он не получал сертификат и справку об остатке средств, банк самостоятельно обратится в ПФР для решения этого вопроса. Таким образом, заемщики ВТБ освобождены от необходимости лично обращаться в ПФР.

При сравнении программ всех трех банков можно заметить, что при расчете максимального размера кредита возможен учет совокупного дохода трех созаемщиков. В то же время существует преимущество подхода Сбербанка к расчету максимальной суммы кредита с точки зрения клиента. Данная сумма ограничивается не конкретными цифрами, а процентной величиной от договорной или оценочной стоимости приобретаемого имущества или иного объекта недвижимости, которое подлежит оформлению

в залог. Так, максимальная сумма кредита становится менее ограниченной и лучше соответствует потребностям клиентов при покупке жилья в кредит.

Также ВТБ предлагает программу Покупки или продажи ипотечной квартиры. Она создана, чтобы или продавец, который купил квартиру в ипотеку, смог ее продать, или покупатель, желающий купить квартиру, приобретенную ранее с ипотекой другого банка, смог ее приобрести. Сделка проходит безопасно для всех участников с оформлением аккредитива.

ВТБ, как и Сбер, предлагает «Сервис электронной регистрации» для оформления права собственности без посещения Росреестра или МФЦ и «Сервис безопасных расчётов». Также есть «Цифровой бонус» - скидка 0,3% при оформлении ипотеки в Личном кабинет клиента.

Аналогично платформе ДомКлик от Сбера ВТБ создал свою платформу Метр Квадратный. Сервис позволяет искать недвижимость на первичном и вторичном рынке (Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Ленинградская обл.) с использованием множества фильтров, запрашивать полную проверку недвижимости, ее оценку, а также планировать и проводить ремонт (консультация с дизайнером, оценка стоимости ремонта, разработка дизайн проекта, выбор исполнителя и оплата ремонта). Платформа имеет широкий функционал, который будет интересен и удобен пользователям.

Ознакомимся с ипотечными программами Россельхозбанка в приложении Г. Как и у остальных, у этого банка представлены ипотечные программы для новостроек и вторичного рынка, при этом существует возможность получения кредита на строительство или покупку жилого дома и земельного участка. Условия по кредитованию на жилые дома схожи с другими банками, но минимальная сумма кредита снижена до 100 тыс.руб., а максимальная ограничена 20 млн.руб., первоначальный взнос снижен до 15% (в ВТБ – от 30%, в Сбербанке от 25%), а ставка самая низкая среди рассматриваемых банков 7,35% (в ВТБ – 8%, в Сбере – 8,3%). Если говорить об ипотеке на остальные объекты недвижимости, по ним максимальный

размер кредита у РСХБ и ВТБ одинаков (60 млн.руб.) и ставка по-прежнему остается конкурентоспособной (7,35% - РСХБ, 7,4% - ВТБ, 7,3% - Сбер).

По программе семейной ипотеки условия аналогичны требованиям остальных банков, ставка равна 4,7%, как у Сбера (ВТБ – 5%). Также у РСХБ есть программа, позволяющая снизить ставку до 0,1% при покупке квартиры в ряде жилых комплексов компании-партнера ГК «А101» в г. Москве. Программа довольно узкая в отличие от предложения Сбера, распространяющегося на все компании-партнеры банка и всю территорию страны.

Есть программа получения кредита по двум документам (паспорт/удостоверение личности военнослужащего и водительское удостоверение/удостоверение сотрудника федеральных органов власти/загранпаспорт/военный билет) без подтверждения дохода. При этом выдвигается не только условие по надбавкам к базовой ставке за использование опции, но и снижен сам максимальный размер кредита. Можно сделать вывод, что банк стремится сокращать свои риски при этом более рискованном виде ипотечного кредитования.

В отличие от остальных двух банков РСХБ предлагает использование маткапитала только в рамках программы «Молодая семья и материнский капитал». Воспользоваться программой могут только молодые семьи, в которых возраст одного из супругов не превышает 35 лет, а также неполные семьи из одного родителя и ребенка/детей с ограничением на возраст родителя в 35 лет. Маткапитал можно потратить в качестве первоначального взноса по ипотеке целиком или частично. Таким образом, программа имеет ряд ограничений относительно предложений банков ВТБ и Сбербанка: возраст до 35 лет, использование средств маткапитала только на первоначальный взнос (недоступно погашение самого кредита).

Также РСХБ предлагает участникам ипотечной накопительной системы взять кредит по программе «Военная ипотека». Возраст заемщика

должен быть от 22 до 50 лет на момент возврата кредита, приобрести можно квартиру в новостройке или квартиру/жилой дом с земельным участком/часть жилого дома на вторичном рынке по ставке 7,5% на срок до 27 лет. Первоначальный взнос должен быть от 10%, а максимальная сумма 3,3 млн.руб. Таким образом, предложение банка является конкурентоспособным и даже более привлекательным за счет более продолжительного срока кредитования и меньшей величины первоначального взноса.

Как и остальные два банка, Россельхозбанк оказывает услугу по рефинансированию кредитов, в частности ипотечных. Рефинансировать можно рублевые кредиты на первичную и вторичную недвижимость или дома/таунхаусы с земельными участками как РСХБ, так и сторонних кредитных организаций. Максимальная сумма рефинансирования для кредитов РСХБ - 20 млн.руб., других банков - от 5 млн.руб. до 20 млн.руб. в зависимости от вида жилья и региона. Продолжительность просроченных платежей по рефинансируемому кредиту за последние 180 кал. дней не должна превышать 30 кал. дней, а сам срок действия такого кредита должен быть не менее 6 месяцев при условии отсутствия просроченных платежей любой длительности и не менее 12 месяцев в остальных случаях. Не должно быть случаев пролонгации или реструктуризации задолженности кредиту.

Рефинансирование производится отдельно по каждому кредиту/займу заемщика. Ставка по такому кредиту будет от 7,5% до 11% в зависимости от вида недвижимости, категории заемщика и суммы рефинансирования. Преимуществом рефинансирования в РСХБ выступают возможности: выбора схемы погашения кредита (аннуитетная / дифференцированная), досрочного погашения кредита без ограничений, изменения срока кредитования и размер платежа. К недостаткам можно отнести отсутствие объединения нескольких рефинансируемых кредитов в один общий для облегчения их обслуживания.

С начала 2020 г. вступила в силу программа «Сельская ипотека» (срок действия 5 лет). Среди рассматриваемых банков данная программа



представлена в продуктовой линейке Россельхозбанка и Сбербанка. ВТБ не оказывает услуги по выдаче таких кредитов. Цель – привлечь граждан России к освоению земель, поскольку предлагается оформление кредита на покупку готового жилья или на этапе строительства, строительство по договору подряда, завершение строительства объектов недвижимости, расположенных на сельской территории с низкой процентной ставкой от 0,1% до 3%. По данным на апрель 2021 г. весь выделенный на госпрограмму лимит был исчерпан, поэтому пока выдача кредитов приостановлена. Требования по программам сельской ипотеки РСХБ и Сбербанка одинаковы, за исключением величины первоначального взноса (РСХБ – от 10%, Сбербанк – от 15%).

Единой для всех трех банков программой стала ипотека с господдержкой 2020 г. Условия программы по всем трем банкам примерно одинаковы за исключением ставок. Ставки в Сбербанке более дифференцированы, так как он предлагает специальную программу, позволяющую снизить ставку вплоть до 0,1% на определенный срок за счет предоставления дисконта от застройщика. В ВТБ минимальная ставка – 5,8% при комплексном страховании, в РСХБ - 5,99%.

Как и первые два банка, РСХБ развивает свою ипотечную экосистему. Он внедрил цифровой сервис «Свое жилье», посетители которого смогут выбрать недвижимость (в т.ч. на вторичном рынке Москвы и Подмосковья за счет интеграции с сервисом по поиску недвижимости Циан), рассчитать стоимость кредита, подать заявку и получить ответ в режиме онлайн. Также есть услуги по обслуживанию уже купленной недвижимости (переезд, клининг, дизайн, стрижка газонов, мелкий бытовой ремонт и т.д.). Сервис позволяет посетить офис банка только для подписания кредитного договора и проведения расчетов с продавцом.

По данным, представленным в таблицах приложений, можно заметить, что все банки предлагают ипотеку на покупку строящихся нежилых помещений (апартаментов). Сегодня данный вид недвижимости стал весьма

популярен в особенности среди молодого поколения, несмотря на ряд недостатков этого вида имущества для проживания. Стоимость апартаментов в отличие от квартиры ниже в среднем на 20-25%, что делает их привлекательными для покупателей. Именно поэтому некоторые банки разрабатывают ипотечные программы, предлагающие покупку апартаментов в кредит.

Выделим конкурентные преимущества каждого из банков:

- у Сбербанка: работа по технологии «Фабрика сделок» с круглосуточным обслуживанием, сервис «ДомКлик» с возможностью осуществления всего цикла операций с недвижимостью в режиме онлайн, сервис «Электронная регистрация» и «Сервис безопасных расчетов», большая степень дифференциации условий некоторых ипотечных программ (например, рефинансирование), несколько альтернативных программ субсидирования ставки от застройщиков-партнеров.

- у ВТБ, несмотря на некоторое отставание от Сбера, существуют высокие конкурентные преимущества. Банк активными темпами модернизирует существующие программы и разрабатывает новые («Больше метров – ниже ставка», «Покупка или продажа ипотечной квартиры»), внедряет новые сервисы (Метр квадратный, «Сервис безопасных расчетов», «Электронная регистрация»).

- Россельхозбанк имеет преимущество при предоставлении ипотечного кредита по программе «Сельская ипотека», как институт развития сельского хозяйства, но в том же время банк активно наращивает свой ипотечный портфель и развивает собственную ипотечную экосистему (Свое жилье).

Каждая из рассмотренных программ всех трех банков имеет свои преимущества и недостатки. Все банки, анализируемые в работе, разрабатывают предложения в зависимости от потребностей клиентов и стараются удовлетворить имеющийся с их стороны спрос. При этом кредитные организации учитывают все риски, возникающие при выдаче

кредитов, и оценивая их корректируют условия по своим программам с целью сохранения своей финансовой устойчивости. Из анализа становится видно, что Сбербанк, как безусловный лидер, работающий на рынке уже многие годы и имеющий значительные ресурсы для своего развития, имеет большие конкурентные преимущества, чем другие банки. Но несмотря на это популярность среди заемщиков набирают банк ВТБ и Россельхозбанк, у которых с каждым годом все лучше получается найти подход к потенциальным клиентам и развивать свои услуги и сервисы, идя в ногу со временем.

### ГЛАВА 3

## ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРОЦЕССОВ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКИХ КОММЕРЧЕСКИХ БАНКАХ

### 3.1. Проблемы ресурсного обеспечения и роль государства в стимулировании коммерческих банков по развитию программ ипотечного жилищного кредитования

Чтобы иметь возможность выдавать долгосрочные ипотечные кредиты коммерческим банкам нужны так называемые «длинные» деньги, т.е. привлеченные на срок более года денежные средства, которые они могут направить на выдачу кредитов.

Проблема привлечения ресурсов сегодня является наиболее критичной для развития системы ипотечного жилищного кредитования в России. Коммерческие банки не могут формировать кредитный портфель из долгосрочных кредитов за счет краткосрочных источников средств. Банки занимают средства у Центрального банка под ключевую ставку, а затем используют их для выдачи кредитов физическим и юридическим лицам по ставке, превышающей ключевую на несколько процентных пунктов для покрытия инфляции и расходов на ведение банковского бизнеса.

Ключевым отличием российской финансовой системы от зарубежных являются более высокие ставки по кредитам. Это связано с тем, что ключевая ставка зарубежных банков близка к нулю или вовсе отрицательна, что стимулирует банки более активно кредитовать бизнес и население по низким ставкам, оставаясь рентабельными, при этом помогая экономике развиваться. Однако в России макроэкономические и операционные риски более высокие, доходы населения низкие и волатильные из-за неустойчивости рубля, что

предполагает необходимость установления более высоких ставок, которые позволят банкам компенсировать их риски.<sup>24</sup>

Сегодня в мире существует несколько моделей привлечения ресурсов кредиторами:<sup>25</sup>

1) Модель универсальных коммерческих банков. Она является самой распространенной, поскольку источником денежных средств для кредитования выступают депозиты физических и юридических лиц. Универсальные банки являются очень устойчивыми институтами, поскольку могут диверсифицировать свои риски за счет участия в осуществлении различных банковских операций. При этом необходимо постоянно следить за уровнем текущей ликвидности банка и согласованием краткосрочных пассивов с долгосрочными активами.

2) Модель жилищных контрактных сбережений. Основана на финансировании ипотечных кредитов из средств целевых долгосрочных вкладов населения, желающего приобрести жилье. Ссудо-сберегательные общества привлекают средства клиентов на долгий срок, после чего выдают им ипотечный кредит под процент более низкий, чем существует на рынке.

3) Одноуровневая модель. Предполагает выдачу кредитов и их обслуживание банками, которые самостоятельно формируют пул закладных по выданным ипотечным кредитам и выпускают ипотечные ценные бумаги на вторичном рынке. То есть ресурсы привлекаются с рынка капиталов путем выпуска ипотечных облигаций самими банками без каких-либо посредников. Несмотря на то, что эта модель имеет низкие кредитные риски, она может функционировать только в стране, где разработана прочная законодательная база для обеспечения устойчивости и законности проводимых операций.

---

<sup>24</sup> Плотникова, Е.В. Сравнительная оценка эффективности функционирования ипотечных систем в России и США / Е.В. Плотникова, Д.В. Куликова // Экономика и предпринимательство. – 2018. - №5 (94). – С. 205-211. – ISSN: 1999-2300.

<sup>25</sup> Лаврушин, О.И. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин под ред. и др. — Москва : КноРус, 2018. — 800 с. — ISBN 978-5-406-03776-8. — С.479.

4) Двухуровневая модель. Ипотечные кредиты предоставляются на первичном ипотечном рынке банками, а ресурсное обеспечение происходит за счет эмиссии ипотечных ценных бумаг специализированными организациями, которые сотрудничают с банками, на вторичном рынке. Так, происходит разграничение процесса выдачи ипотеки от привлечения долгосрочных ресурсов в ипотечную сферу.

В России распространение получила двухуровневая модель, однако успешность ее функционирования подвергается сомнениям. Важнейшей задачей ДОМ.РФ должно выступать обеспечение функционирования рыночных механизмов рефинансирования (секьюритизации) на рынке ценных бумаг, однако фактически институт осуществляет помощь кредитным организациям в поддержании их ликвидности за счет рефинансирования предоставленных ими ипотечных кредитов путем вливания бюджетных средств. Т.е. ДОМ.РФ для большинства региональных ипотечных операторов и первичных кредиторов является только рефинансирующей организацией, хотя должно было стать финансовым посредником между первичными кредиторами и инвесторами в ипотечные ценные бумаги. Получается, специализированный институт рынка ипотеки в России существует, но функционирует не в полной мере, а механизм секьюритизации предусмотрен по законодательству, однако недостаточно развит. Сегодня это одна из важнейших проблем ипотечного рынка России.<sup>26</sup>

Стоит провести сравнение российской системы ипотечного кредитования с американской. На этапах разработки системы в России примером для ее организации выступал американский опыт, однако она не совсем подходит для нашей страны, где есть свои особенности и цели развития. В США основной целью ипотеки считалось стимулирование участников финансовых рынков за счет развития различных финансовых

---

<sup>26</sup> Варламова Т.П. Секьюритизация ипотечных активов как условие развития ипотечного жилищного кредитования в России / Т.П. Варламова // Информационная безопасность регионов. – 2015. - №1(18). – С. 82-89. - ISSN: 1995-5731.

инноваций, в т.ч. рынка деривативов. Для жителей США недвижимость выступает скорее объектом инвестиций для получения краткосрочного дохода, чем объектом вложений денежных средств с целью улучшения жилищных условий. В США отсутствует проблема финансирования ипотеки и доступности жилья, поскольку здесь существует возможность использования дешевых долгосрочных ресурсов для выдачи ипотечных кредитов, обеспеченность жильем находится на высоком уровне и при этом продолжает наблюдаться значительный спрос на ипотеку. В России, напротив, преследуется цель наиболее полного удовлетворения потребностей ипотечных заемщиков путем повышения доступности жилья, и при этом наблюдается нехватка долгосрочных ресурсов и доступного жилья.

Основным источником финансирования ипотеки в России выступают бюджетные средства, при этом такая поддержка со стороны государства должна оказываться исключительно на этапах становления ипотечной системы и создавать некую «подушку безопасности» от внешних негативных воздействий. Однако если подобные вливания становятся единственным источником функционирования системы, которая первоначально задумывалась как рыночный механизм, это говорит об ошибочности ее построения и неэффективности функционирования. Таким образом, государство должно обеспечивать только некоторый позитивный толчок для дальнейшего развития рынка и в последующем лишь контролировать работу системы, а также оказывать социальную поддержку нуждающимся гражданам.

Опираясь на опыт США при становлении ипотечной системы в России, не стоит забывать о сложной социально-экономической ситуации в 2007-2008 гг., возникшей в этой стране в связи со значительным ростом субстандартной ипотеки и введением в оборот финансовых инструментов, обеспеченных ипотечными кредитами. Субстандартная ипотека - такой вид ипотечного кредита, при котором средства выдаются ненадежным заемщикам, которые

при рассмотрении заявки на выдачу стандартного кредита были бы признаны неплатежеспособными по причине наличия у них проблемной кредитной истории, низкого уровня доходов или отсутствия накоплений для первого взноса.

Рост субстандартной ипотеки под плавающую процентную ставку наблюдался с начала 2000-х гг. Это было связано с тем, что цены на недвижимость в 2000-2005 гг. в США росли, что несомненно привлекало инвесторов на этот рынок. Кроме того, наблюдалось значительное увеличение объемов строительства, что впоследствии привело к перенасыщению рынка. Зачастую большинство заемщиков по этому виду ипотечных кредитов в США в начале срока кредитования платило очень низкие проценты (практически равные ставке рефинансирования Федеральной резервной системы США (на тот момент около 1%). Но с течением времени ставка ФРС стала расти, а за ней и ставки по ипотеке поднялись до такого уровня, при котором погашение кредита для заемщика становилось невозможным. Резко возросло количество неплатежей по ипотечным кредитам, а люди в массовом порядке стали лишаться своего жилья, при этом средства, которые банк получал от обратной перепродажи дома для удовлетворения своих требований, были ниже, чем, те, на которые кредит выдавался изначально (за счет падения цен на рынке недвижимости).

Но на этом проблемы не закончились. Под обеспечение ипотечными кредитами выпускались ипотечные облигации, доходом с которых выступали выплаты по кредитам на жилье, за счет чего они выглядели привлекательными для всех инвесторов. Данные ценные бумаги приобрели большую популярность в США, многие домохозяйства и крупные инвесторы стали их обладателями. Затем возникли различные финансовые инструменты: опционы, дающие право купить или продать ценные бумаги, обеспеченные ипотекой, по заранее оговоренной цене и в оговоренный срок, и фьючерсы, обязывающие купить или продать ценные бумаги на оговоренных ранее



условиях. Когда начала расти доля неплатежеспособных заемщиков, рынок ипотечных ценных бумаг начал стремительно падать, что привело к ипотечному кризису США в 2007-2008 гг. и как следствие, к мировому финансовому кризису. Именно поэтому перенимая опыт зарубежных стран, необходимо чётко оценивать все недостатки каждой модели, адаптируя ее под национальные особенности своей страны.

В 2018, а затем и в 2020 г. наблюдался значительный рост рынка ипотеки в России. Некоторые эксперты стали опасаться, что высокие объемы выдачи ипотеки при низких первоначальных взносах по ним и рост цен на недвижимость во многих регионах страны могут привести к перегреву рынка и, как следствие, новому ипотечному кризису. Другие полагают, что рост цен был вызван многими закономерными и ожидаемыми участниками рынка факторами, которые не приведут к кризису на ипотечном рынке России.<sup>27</sup>

Сегодня одним из важнейших национальных проектов в России является проект «Жилье и городская среда». Его основной задачей выступает увеличение объемов жилищного строительства до 120 млн. кв. м в год к 2024 г. (в 2020 г. Президент РФ изменил своим указом этот срок на 2030 г.<sup>28</sup>), из которых почти половина - 53 млн. кв. м – должна финансироваться ипотечными кредитами, что подтверждает высокую роль ипотечного кредитования.

При этом в России на протяжении уже многих лет существует такая важная проблема, как обманутые дольщики. По ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» граждане, желающие

---

<sup>27</sup> Волков, А.А. Современные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ / А.А. Волков // Трибуна ученого. – 2020. - №10. – С. 319-326. - ISSN: 2658-3119.

<sup>28</sup> Эксперты назвали комфортным новый срок исполнения показателя по вводу жилья в нацпроекте // ТАСС URL: <https://tass.ru/nacionalnye-proekty/9016755> (Дата обращения: 05.04.2021).

приобрести квартиру, за счет своих собственных или кредитных средств, заимствованных в банке, могут финансировать деятельность застройщика по возведению жилого объекта взамен на предоставление им после завершения строительства квартиры в этом доме. Поскольку заемщик приобретает недвижимость на стадии, когда она еще не готова к проживанию, риски граждан очень высоки. Многие строительные компании спустя время сообщают о недостаточности средств для дальнейшего строительства и банкротстве застройщика. Это приводит к возникновению большого числа обманутых дольщиков, которые или теряют вложенные ими собственные средства или оказываются вынуждены выплачивать ипотечный кредит на квартиру, которая возможно никогда не будет сдана.

По данным Госдумы на начало 2020 г. количество обманутых дольщиков составило порядка 200 тыс.чел., при этом каждый четвертый из них (около 50 тыс.чел.) оказался в сложной ситуации из-за крупных выплат, что приводит к мысли о необходимости рефинансировать выданные ранее ипотечные кредиты по более низкой ставке, действующей сегодня.<sup>29</sup> Несмотря на это для многих жителей ДДУ является единственной возможностью решить жилищный вопрос, т.к. стоимость квартиры на котловане ниже готовой на 30-40%.

Проблему планируется решить путем изменения структуры финансирования и перехода на принципы проектного финансирования<sup>30</sup>.

В связи с этим выделим основные последствия введения нового механизма для застройщиков, банков и экономики в целом.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Нулевое участие: в ГД призвали рефинансировать ипотеку обманутых дольщиков // Известия URL: <https://iz.ru/1013079/mariia-perevoshchikova/nulevoe-uchastie-v-gd-prizvali-refinansirovat-ipoteku-obmanutykh-dolshchikov> (Дата обращения: 05.04.2021).

<sup>30</sup> Щурина, С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году / С.В. Щурина // Экономика. Налоги. Право. – 2019. – Т.12. - №1. – 86-97. - ISSN: 1999-849X.

<sup>31</sup> Терехова, А.Н. Актуальные проблемы рынка ипотеки в условиях изменений в области финансирования строительных проектов // Влияние цифровой экономики на финансовые рынки и банки: монография / коллектив авторов; под ред. В.Е. Косарева. – Москва : КноРус, - 2020. – 296 с. - С. 102-110. - ISBN: 978-5-4365-5546-1.

Так, говоря о застройщиках, в первую очередь нельзя забывать о низкой кредитоспособности строительной отрасли. По данным ЦБ РФ на 01.04.19 удельный вес просроченной задолженности в кредитах организациям, относящимся к строительной отрасли, составил 21,7%, что значительно больше, чем по иным видам экономической деятельности. В 2019 г. доля строительных организаций в предбанкротном состоянии составляла 19%.<sup>32</sup> По данным ДОМ.РФ в июле 2019 г. только 64% строительных проектов могли претендовать на банковское кредитование, остальные же имели «слабый» или «удовлетворительный» уровень кредитоспособности, рассчитываемый как отношение объема средств, доступных для обслуживания долга, к размеру требуемых выплат (коэффициент покрытия долга - LLCR). LLCR по этим проектам не превышает 1,2. Похожие результаты получили аналитики E&Y. Исследование строящихся объектов показало, что в зоне финансового риска находится треть строящегося в России жилья. По данным ДОМ.РФ, на 13.01.2020 г. из 3473 застройщиков 390 компаний не могут привлекать средства дольщиков в рамках №214-ФЗ. Они не начали применять эскроу-счета, но и не добились права завершить свои объекты по старым правилам, привлекая деньги дольщиков напрямую. Данные застройщики могут столкнуться с проблемой нехватки финансирования, что приведет к возникновению новых обманутых дольщиков и увеличит их численность более чем в 2 раза.<sup>33</sup>

Следующая проблема – увеличение стоимости заимствования для застройщиков. Изначально разработчики закона считали, что ставки для застройщиков опустятся до 4,5-5%, однако первое время ставки сохранились на уровне 11-14% и снизились незначительно в основном за счет снижения

---

<sup>32</sup> Расслабиться рано: прогноз для покупателей новостроек на 2020 год // ЦИАН URL: <https://stat.cian.ru/stati-rasslabljatsja-rano-prognoz-dlja-pokupatelej-novostroek-na-2020-god-301417/> (Дата обращения: 10.03.2021).

<sup>33</sup> Увеличение числа обманутых дольщиков и рост спроса на новостройки // Единый ресурс застройщиков URL: <https://erzrf.ru/news/uvelicheniye-chisla-obmanutykh-dolshchikov-i-rost-sprosa-na-novostroyki?regions=РФ> (Дата обращения: 10.03.2021).

ключевой ставки. Но механизм только прорабатывается на практике и с учетом особенностей текущей экономической ситуации, кардинальные изменения вряд ли возможны, что приводит к увеличению себестоимости строительства и росту цен на недвижимость. При этом ставка по кредиту является средневзвешенной в зависимости от суммы средств на счетах эскроу. Она снижается по мере увеличения средств на счетах вкладчиков. Так, по информации ДОМ.РФ, базовая ставка составляет 10% при открытии эскроу счетов, в случае стопроцентного покрытия средствами на счетах эскроу суммы кредита ставка опускается до 4%, а при превышении этой суммы она снижается до еще более низких значений (около 2%).<sup>34</sup>

Поскольку квартиры по ДДУ приобретались, как правило, из-за более низкой стоимости, подорожание после вступления закона в силу должно было привести к снижению спроса на жилье и его доступности. Однако резкого повышения цен в краткосрочной перспективе не произошло (хотя некоторое повышение на 5-15% в зависимости от региона наблюдалось), т.к. новые правила не коснулись объектов, разрешение на строительство которых было получено до 1.07.2018. Заметный рост цен произошел уже в 2020 г. по целому ряду причин: рост цен на стройматериалы и затрат на зарплаты сотрудникам в связи с их нехваткой, возникновение издержек из-за необходимости соблюдать санитарные меры на объектах, переход на эскроу-счета (повышение стоимости финансирования застройки и повышение цен за счет информационного фона), превышение спроса над предложением на рынке недвижимости, вымывание предложения с рынка, ослабление рубля весной и непривлекательные ставки по депозитам (плюс налог на вклады) заставили население инвестировать свои средства в покупку недвижимости.

Снижению доступа к банковским кредитам поспособствовало также ужесточение требований банков к застройщикам на использование эскроу-

---

<sup>34</sup> Проектное финансирование жилищного строительства // ДОМ.РФ URL: [https://xn--d1aqf.xn--p1ai/construction\\_financing/project-finance/](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/construction_financing/project-finance/) (Дата обращения: 10.03.2021).

счетов: опыт в строительстве многоквартирных домов свыше 3 лет, площадь сданных объектов свыше 10 тыс.кв.м, в процессе строительства административные расходы не могут превышать 10% от общей суммы, требуемой для строительства, авансовые платежи подрядчикам не должны превышать 30% от проектной стоимости (иначе банк заблокирует счет). Теперь они обязаны осуществлять отдельный учет средств дольщиков и затрат на строительство. При финансировании проекта за счет банковского кредита, эскроу-счета клиентов должны открываться только в банке, предоставившем кредит. Также расширен перечень оснований, по которым могут проводиться внеплановые проверки застройщиков без предварительного уведомления.<sup>35</sup>

В связи с ужесточением условий для застройщиков ожидалось сокращение их числа на рынке (за счет учащения банкротств, роста числа слияний и поглощений для облегчения привлечения заемных средств), это может привести к возникновению риска монополизации отрасли и, как следствие, снижению качества вводимых объектов. Но пока по статистике ДОМ.РФ в России на 5.03.2020 г. топ-10 девелоперов приходится 20% жилищного строительства, что подтверждает низкий уровень концентрации деятельности застройщиков. Дальнейшее сокращение числа компаний может привести к сжатию предложения на рынке новостроек, снижению темпов строительства, что в итоге усложнит достижение целей национального проекта.

Полноценные выводы о жизнеспособности системы можно будет сделать только после завершения проектов, реализуемых по прежним правилам. Эксперты считают, что они будут завершены в течение 1,5 лет. В конце 2018 – начале 2019 г. спрос на жилье подогревался информационным фоном грядущих изменений в законодательстве и связанным с этим

---

<sup>35</sup> Долевое участие в строительстве — изменения с 2019 года // Квартирный эксперт URL: <http://kvartirniy-expert.ru/dolevoe-stroitelstvo/izmeneniya-s-2019-goda/> (Дата обращения: 03.03.2021).

возможным ростом цен, а объемы строительства жилья поддерживались ускоренной реализацией большого количества проектов и доведением их до определенной стадии строительства до июля 2019 г., т.к. проекты, отвечающие установленным критериям стадии готовности и доли продаж по ДДУ, освобождались от обязанности перехода на эскроу-счета (в 2019 г. большая часть строящегося жилья (81,6% домов, строящихся по ДДУ) возводилась по старым правилам).

К возможным последствиям введения механизма проектного финансирования для банков можно отнести следующие тенденции:

- с одной стороны, рост числа новых клиентов и снижение затрат на привлечение их средств, т.к. начисление процентов по счетам эскроу не происходит;

- с другой стороны, необходимость расширения ресурсной базы банков на проектное финансирование застройщиков. В 2018 г. объем финансирования строительной отрасли составлял 4,7 трлн.руб., где 0,6 трлн.руб. – кредитные средства банков, 3,7 трлн.руб. – средства дольщиков, 0,4 трлн.руб. – собственные средства застройщиков. Планируется замещение банковским кредитованием средств дольщиков, а к 2024 г. объем финансирования отрасли кредитными средствами должен вырасти до 6,4 трлн.руб. Имеющегося запаса банковского капитала будет достаточно для замещения долевого финансирования. Однако низкий уровень кредитоспособности строительной отрасли приведет к увеличению нагрузки на капитал кредитных организаций и повышению у них общего уровня кредитного риска, поэтому, скорее всего, банки будут очень осторожно увеличивать объемы кредитования строительства;

- увеличение потребности в новых сотрудниках, в создании специальных отделов по работе с проектным финансированием и разработке необходимых процедур для грамотного проведения операций и оптимизации

сроков рассмотрения кредитных заявок, что может привести к росту издержек банков и возникновению сложностей в их работе.

Ожидается дальнейшее увеличение региональных диспропорций в решении жилищной проблемы населения: официально предоставлением проектного финансирования и открытием эскроу-счетов вправе заниматься более 90 банков, но в действительности получить проектное финансирование можно только в паре десятков банков, а в регионах только в банках топ-5. Поэтому, несмотря на то, что открытие эскроу-счетов в регионах идет достаточно активно, из-за недостаточного количества банков, готовых к работе с застройщиками и их благосклонности к выдаче кредитов на проекты в более прибыльных регионах (45% кредитов выдано в Москве, 10% - в Московской области, 7,5% - в Санкт-Петербурге, доля 37,5% приходится на 69 регионов, в 13 субъектах проектное финансирование не выдается совсем), региональные компании не получают необходимого финансирования, а крупные застройщики маловероятно, что захотят расширять свою деятельность в регионы.<sup>36</sup> В 809 городах, где проживает 24 млн.чел., не строится ничего, в 24 регионах объемы ввода нового жилья нулевые или символические.<sup>37</sup>

Кроме того, сегодня остро стоит вопрос устойчивости самих банков, в т.ч. тех, в которые дольщик вносит свои деньги. Меры БР по изменению порядка формирования резервов на возможные потери частично решают проблему роста нагрузки на капитал банков, однако без значительного улучшения финансового состояния строительной отрасли наращивание кредитного портфеля строительного сектора негативно скажется на финансовой устойчивости банков.

---

<sup>36</sup> Центробанк назвал число открытых эскроу-счетов // РИА новости. Недвижимость. URL: <https://realty.ria.ru/20200218/1564923472.html> (Дата обращения: 10.03.2021).

<sup>37</sup> Бизнес-омбудсмен предложил наполнить льготную ипотеку дополнительными инструментами // Интерфакс недвижимость URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/124738> (Дата обращения: 20.03.2021).

Новый механизм оказывает противоречивое влияние и на экономику в целом.

Со стороны предложения возникает следующая проблема: высокие темпы роста ипотеки (более чем на 20%) не могут позволить обеспечить рост объемов ввода многоквартирного жилья в предстоящие годы. Это происходит по нескольким причинам. Первое - отрасль недостаточно оснащена материально-техническими и трудовыми ресурсами, т.к. после 2015 г. на фоне кризисных явлений в секторе и падения объемов ввода жилья уровень использования строительных мощностей имел тенденцию к сокращению, снижалось обновление основных фондов, происходило ускоренное сокращение численности работников строительных специальностей. Увеличение объемов строительства возможно реализовать только за счет создания новых мощностей, на что потребуются дополнительные финансовые ресурсы и время. Кроме того, низкий спрос на жилье из-за кризиса и подорожание кредитов для застройщиков и стройматериалов привели к падению темпов запуска строительства новых многоквартирных домов.

Второе - сокращение предложения в регионах в связи с уходом с рынка региональных застройщиков малого размера, что ведет к еще большей дифференциации строительства жилья и выдачи ипотеки между регионами. В регионах выявлено снижение объемов строительства на 25-40% от заявленных (по данным за 2019 г. ГК РКС Девелопмент). Сейчас в регионах около 90% строительных компаний не прибегают к использованию проектного финансирования, у 80% отсутствует кредитная история.<sup>38</sup> В связи с этим, компании, которые не могут привлечь банковские кредиты, будут вынуждены уйти с рынка либо перейти на иные схемы финансирования, надежность которых можно подвергнуть сомнению (закрытые паевые инвестиционные фонды, создаваемые застройщиками, и жилищно-накопительные

---

<sup>38</sup> Застройщики в регионах сворачивают стройки // Новострой-М URL: [https://www.novostroy-m.ru/novosti/zastroyschiki\\_v\\_regionah\\_svorachivayut](https://www.novostroy-m.ru/novosti/zastroyschiki_v_regionah_svorachivayut) (Дата обращения: 10.03.2021).



кооперативы). Среди банкротов 2019 г. (184 компании) подавляющее большинство – небольшие застройщики: у 103 в стадии строительства не более четырех домов, жилая площадь которых в среднем не превышает 8000 кв. м.<sup>39</sup> В 2020 г. данная тенденция продолжилась из-за пандемии коронавируса, но их число достигло всего 162 компаний (возводили 2,4 млн кв.м.). Сократилось число новых объектов застройщиков-банкротов (на 55%) и их площадь (на 39%), не только из-за общего снижения банкротств, но и из-за того, что банкротятся в основном небольшие региональные компании (в 2020 г. 29,6% банкротов строили менее 5 тыс.кв.м. жилья, в 2019 г. их доля была 19%).<sup>40</sup>

Со стороны спроса ограничения могут быть вызваны объемом потребности в улучшении жилищных условий (потенциал спроса на ипотеку при обозначенных темпах ввода жилья будет исчерпан уже в 2026-2028 гг., что приведет к снижению темпов ипотечного кредитования, резкому падению цен на жилье и объемов строительства жилья за горизонтом действия нацпроекта), структурой спроса на жилье и наличием денежных ресурсов для этого.

Также при сохранении высоких темпов роста ипотеки для достижения целей национального проекта, долговая нагрузка населения может существенно повыситься, что увеличит кредитные риски банков, а норма сбережений продолжит снижаться. Поэтому стабильный рост ипотечного рынка будет зависеть: от устойчивого роста доходов населения; от перераспределения долговой нагрузки населения от неипотечных кредитов к ипотечным; от увеличения среднего срока жизни ипотечного кредита (что сокращает среднегодовые платежи по нему); от снижения кредитных ставок).

Таким образом, переход на новый механизм финансирования строительства столкнется с рядом проблем и ограничений. При этом само

---

<sup>39</sup> Банкротства среди застройщиков участились // Ведомости URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/09/22/811768-bankrotstva-zastroischnikov> (Дата обращения: 10.03.2021).

<sup>40</sup> Небольшие девелоперы уходят с рынка // ЛюдиИпотеки.РФ URL: <http://ludiiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/nebolshie-developeryi-uhodyat-s-ryinka> (Дата обращения: 10.03.2021).

принятие решения о введении механизма проектного финансирования имеет ряд положительных сторон: обеспечение стабильного источника финансирования строительства; обеспечение безопасности и прозрачности приобретения недвижимости на этапе строительства; сдача объектов в установленные сроки или раньше в связи с невыгодностью затягивания данного процесса. В результате должно сократиться число недостроенных жилых объектов и должна решиться проблема обманутых дольщиков, однако это произойдет не сразу, а после адаптации рынка к новым условиям. В перспективе реформа приведет к оживлению рынка недвижимости за счет создания более защищенных условий для дольщиков и концентрации на рынке только надежных и крупных застройщиков.

Роль ипотечного кредитования для улучшения условий жизни населения и в целом для развития страны сложно переоценить, поэтому государство всячески поддерживает развитие ипотеки. Кроме того, рынок ипотечного кредитования в России сегодня нуждается в дальнейшем развитии, поскольку показатели во многом отстают от развитых стран.<sup>41</sup>

С этой целью государство формирует правовую базу для ее функционирования, создает институты ипотечного рынка и участвует в управлении ими, разрабатывает механизм социальной защиты заемщиков и осуществляет налоговую политику, направленную на стимулирование участников рынка (например, упрощает процедуру получения имущественного налогового вычета при покупке недвижимости за счет отмены подачи налоговой декларации, делая достаточным лишь направление заявления в ФНС).

Государство разрабатывает различные программы поддержки населения, желающего приобрести собственное жилье, но не имеющего таковой возможности. Чтобы сделать ипотеку более привлекательной как для

---

<sup>41</sup> Балакова, Е.П. Международный опыт ипотечного кредитования. Его проблемы и перспективы развития в современной России / Е.П. Балакова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – №5-1 (63). – С.49-56. – ISSN: 2411-0450.

клиентов, так и для банков, государство в лице ДОМ.РФ не только может выплачивать часть стоимости приобретаемого жилья (привлекательно для клиентов) или разницу между льготной ставкой и базовой (востребовано кредиторами), но и рефинансировать уже выданные ипотечные кредиты, чтобы повысить ликвидность кредитных организаций. Государство путем разработки разнообразных целевых программ социального характера, частично финансируемых из госбюджета, стимулирует банки к разработке приемлемых программ ипотечного кредитования, учитывающих права и обязанности как кредиторов, так и заемщиков.

Государство является инициатором рефинансирования уже выданных ипотечных кредитов. Правительством были приняты необходимые законодательные меры, позволившие банкам осуществлять данные операции. Заемщики могут обратиться в банк для получения нового займа на новых условиях с целью: снижения размера ежемесячного платежа по ипотеке за счет увеличения срока кредитования или снижения процентной ставки; изменения валюты долга; объединения ипотечного кредита с другими для облегчения процесса выплат. Процедура включает дополнительные траты (оценка залога, заключение нового договора страхования, временные затраты на сбор документов), однако позволяет клиенту выплатить долги без негативных последствий (штрафы, судебные разбирательства, потеря имущества).

В мае 2018 г. Указом Президента РФ Владимира Путина «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» предполагается снизить ипотечную ставку до 8% к 2024 г. При этом В.В. Путин заявляет о необходимости улучшения условий кредитования для многодетных семей. С 1.01.2018 г. для многодетных семей действует программа субсидирования ипотечных ставок при покупке готового или строящегося жилья. Сначала действие льготной ставки по кредиту зависело от количества детей в семье (3 года - двое детей; 5 лет - трое), затем льготу продлили на весь срок кредита. Кроме того, сами сроки действия

программы несколько расширили: при рождении 2 и/или последующего ребенка сроки действия с 01.01.18 по 31.12.2022; при рождении 2 и/или последующего ребенка с 01.07.2022 по 31.12.2022 кредитование возможно до 01.03.2023; при рождении ребенка не позднее 31.12.2022 и установлении ему после этой даты категории «ребенок-инвалид» кредитование возможно до 31.12.2027.

Также предусмотрены меры поддержки семей, в которых родился или родится третий и последующий ребенок с 01.01.2019 по 31.12.2022 г., в виде прямой выплаты 450 тыс.руб. из федерального бюджета на полное или частичное погашение договора ипотечного кредита, заключенного до 01.07.2023 г. Получение выплаты возможно только один раз и только для одного кредита.<sup>42</sup>

Кроме того, с мая 2019 г. были возвращены ипотечные каникулы для поддержки населения в сложных жизненных и финансовых обстоятельствах. Ипотечные каникулы зачастую являются эффективным инструментом, т.к. за отведенный срок заемщик решает свои проблемы и затем входит в нормальный график платежей, добросовестно обслуживая кредит.

Каникулы предоставляются на срок от 3 до 6 месяцев гражданину, оказавшемуся в трудной жизненной ситуации, к которой относится потеря кормильца, временная нетрудоспособность в течение 2 месяцев, признание инвалидом I или II группы, снижение семейного дохода супругов более чем на 30% при условии, что размер ежемесячных ипотечных выплат превышает 50% их среднемесячного дохода, увеличение количества иждивенцев (несовершеннолетних или инвалидов) на содержании.

На период действия ипотечных каникул по выбору самого заемщика он либо освобождается от выплат по кредиту, либо выплачивает платежи в меньшем размере, но при этом жилье у него не изымают, т.к. оно является у

---

<sup>42</sup> Программа господдержки многодетных семей // Россельхозбанк URL: [https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage\\_all/mnogodetnyim/](https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/mnogodetnyim/) (Дата обращения: 05.03.2021).

него единственным. Каникулярным правом можно воспользоваться только один раз в отношении одного кредита, при условии, что срок возврата кредита автоматически продлевается на период действия ипотечных каникул. Размер кредита, по которому может быть предоставлена отсрочка, ограничен 15 млн.руб., а условия по нему не должны были быть изменены по просьбе заемщика в прошлом. Заемщик документально подтверждает основания для предоставления отсрочки справками о постановке на учет в качестве безработного, об инвалидности, о рождении детей и так далее. Банк в течение 5 дней выносит свое решение, а при его отсутствии в течение 10 дней заёмщик автоматически получает льготу. Каникулы распространяются и на кредиты, выданные до вступления закона в силу.<sup>43</sup>

В связи с пандемией с 3.04.2020 по 30.09.2020 кредитные каникулы от 1 до 6 месяцев могли получить физлица, индивидуальные предприниматели, представители малого и среднего бизнеса, в т.ч. допуская просрочки платежей, по любому кредиту. Причины для каникул схожи с причинами 2019 г., но ипотека должна быть оформлена до вступления закона в силу, а заемщик не должен находиться на каникулах 2019 г.<sup>44</sup>

Так, оказывая финансовую поддержку банкам, государство призывает их к разработке более привлекательных и востребованных населением программ ипотечного жилищного кредитования с целью улучшения экономического и социального положения всех жителей нашей страны.

Таким образом, основные проблемы развития ипотечного кредитования включают следующие:

- отсутствие дешевых долгосрочных ресурсов;

---

<sup>43</sup> В России принят закон об ипотечных каникулах // ЛЕНТА.РУ. URL: [https://m.lenta.ru/brief/2019/05/01/new\\_law/](https://m.lenta.ru/brief/2019/05/01/new_law/) (Дата обращения: 12.02.2021).

<sup>44</sup> О кредитных каникулах в условиях сохранения рисков распространения COVID-19 // Роспотребнадзор URL: [https://www.rospotrebnadzor.ru/about/info/news/news\\_details.php?ELEMENT\\_ID=14452&sphrase\\_id=3331753](https://www.rospotrebnadzor.ru/about/info/news/news_details.php?ELEMENT_ID=14452&sphrase_id=3331753) (Дата обращения: 20.03.2021).

- низкая заинтересованность инвесторов во вложении средств в ипотечные ценные бумаги;
- финансирование ипотечной системы бюджетными средствами, а не за счет средств инвесторов вторичного рынка ипотеки;
- отсутствие специализированных институтов ипотечного жилищного кредитования (ипотечные банки, стройсберкассы);
- недостаточность развития законодательной базы для полноценного функционирования двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования, а также введения дополнительных институтов ИЖК;
- большое число обманутых дольщиков и долгостроев;
- отсутствие баланса в поддержке со стороны государства;
- низкий уровень доходов в стране, который не позволяет населению решать свои жилищные вопросы с помощью ИЖК;
- наличие рисков возникновения ипотечного кризиса при перегреве ипотечного рынка и рынка недвижимости.

### **3.2. Перспективы и направления развития банковского жилищно-ипотечного кредитования населения в российских условиях**

Перспективы и направления развития ипотеки в России состоят в решении ранее выявленных проблем ипотечного рынка.

Одним из направлений расширения масштабов ипотечного жилищного кредитования можно назвать привлечение денежных средств институциональных инвесторов (инвестиционные фонды, страховые компании, пенсионные фонды). Для нашей страны ипотечные ценные бумаги – новый инструмент, малознакомый нынешним инвесторам. Чтобы держатели средств охотно тратили свои накопления на приобретение ипотечных ценных бумаг, банкам и ДОМ.РФ необходимо обеспечить прозрачность данного инструмента. Функционирование вторичного рынка ипотеки предполагает

развитие механизма секьюритизации, который на сегодня в России развит недостаточно.

Секьюритизация представляет собой привлечение капитала путем трансформации определенной части нерыночных финансовых активов (дебиторской задолженности или кредитов) в высоколиквидные инструменты рынка капитала (т.е. в рыночные активы) и их обращение на вторичном рынке. Другими словами, это группа мероприятий (сделок), направленных на преобразование будущих потоков платежей в ценные бумаги, обращающиеся на рынке. Необходимо разработать порядок взаимодействия банка при выдаче ипотечного кредита с различными инфраструктурными элементами, такими как: рейтинговые агентства; SPV (special purpose vehicle/entity) – специально созданная компания для реализации конкретного проекта или осуществления каких-то операций для эффективного управления денежными потоками; страховые компании (страхуют риски невыплаты средств заемщиками); андеррайтеры (выпускают облигации на вторичном рынке ценных бумаг).

Суть сделки: банк продает пул закладных на недвижимость или права требования по выданным ипотечным кредитам SPV, которая, в свою очередь, обращается к андеррайтерам, они размещают ценные бумаги, обеспеченные залогом на недвижимость по данному пулу активов, инвесторы приобретают эти ценные бумаги, и денежные средства от эмиссии этих облигаций поступают в качестве оплаты за пул активов банку. При этом страховая компания страхует платежи заемщиков по ипотечным кредитам, чтобы выплаты по облигациям инвесторам происходили в срок. После этого рейтинговые агентства присваивают рейтинг облигациям, чтобы подтвердить их качество и снизить размеры процентных ставок по ним (так, банк и остальные участники процедуры получают выгоду – заемщики выплачивают более высокие проценты, чем те, что начисляются инвесторам по облигациям).

За счет того, что банк передает свои права на получение средств от заемщиков SPV, данные активы списываются с баланса банка, и он получает

дополнительные средства для развития своей деятельности. А SPV перекладывает риски пула активов на инвесторов, приобретающих облигации. Так, происходит разграничение рисков банка и рисков активов. Инвесторы тоже получают ряд преимуществ за счет секьюритизации: активы, обеспеченные недвижимостью, обладают высоким кредитным качеством; обеспеченные недвижимостью ценные бумаги менее подвержены рыночным колебаниям. Грамотное проведение процедуры секьюритизации приведет к повышению эффективности банковской деятельности, улучшению показателей ликвидности банков и сокращению их рисков.

Все перечисленные выше участники системы ипотечного жилищного кредитования уже в определенной степени функционируют в России, однако необходимо сконцентрировать внимание на усилении их заинтересованности во взаимодействии для расширения возможностей ипотечного жилищного кредитования и развития ипотечного рынка. ДОМ.РФ уже выполняет свои функции как главный институт по развитию ипотечного рынка и рынка ИЦБ. Он осуществляет выпуск ипотечных ценных бумаг, однако этих объемов недостаточно для существенного изменения ситуации на сегодняшний день.

Таким образом, вопрос отсутствия дешевых долгосрочных ресурсов, низкой заинтересованности инвесторов во вложении средств в ипотечные ценные бумаги и финансирования ипотечной системы бюджетными средствами, а не за счет средств инвесторов вторичного рынка ипотеки может быть решен за счет поиска путей привлечения инвесторов на ипотечный рынок. Этого можно добиться путем рейтингования ипотечных ценных бумаг и страхования выплат по ипотечным кредитам, выступающим обеспечением по выпущенным ИЦБ. Но также эта проблема взаимосвязана с повышением общего уровня благосостояния экономики страны в целом, поскольку именно в развитой экономике компании и население обладают резервными ресурсами, которые они могут направить на инвестирование. Также необходимо более оперативно принимать решения по всем вносимым на рассмотрение



законопроектам и отслеживать существующие недостатки вторичного рынка с целью своевременного внесения поправок в законодательную систему.

Проблема отсутствия дополнительных специализированных институтов, осуществляющих ипотечное жилищное кредитование (стройсберкассы, ипотечные банки) тоже может быть решена за счет подготовки полноценной нормативной базы для внедрения этих институтов в российских условиях.

Начиная с 2002 г. в России осуществляются попытки принять закон «О строительных сберегательных кассах (о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов)». По данному законопроекту планируется создать, опираясь на зарубежный опыт (Германия), стройсберкассы, которые будут привлекать денежные средства населения, желающего получить кредит на покупку жилья, под определенный процент. После накопления на счете 50% от цены желаемой недвижимости стройсберкасса выдает ипотечный кредит под более низкий процент, чем в обычном банке, и на более короткий срок.

Однако, по мнению экспертов, данный механизм вряд ли сможет существенно повысить спрос со стороны россиян на жилье, т.к. они не нацелены на долгие годы замораживать свои средства на счетах во вкладах, поскольку понимают, что прибыль от этого не слишком высокая и разве что покрывает существующую инфляцию. Стоимость недвижимости, которую хочет приобрести клиент, может значительно вырасти за то время, пока он накапливает первый взнос. По сути, люди и сейчас могут накапливать свои средства во вкладах в банках, а затем использовать их на ипотеку, поэтому чтобы сделать данный механизм привлекательным, необходимо, чтобы ставки по вкладам были заметно выше рыночных, а по ипотеке значительно ниже средних по рынку.

При этом возникает ряд противоречий. Получается, государство собирается обязать банки выдавать ипотеку всем открывшим накопительный

жилищный вклад. Но ведь не все вкладчики могут соответствовать условиям банка при выдаче кредита. Кроме того, за время накопления средств условия, на которых банк предоставляет ипотеку своим клиентам, могут стать не самыми привлекательными на рынке, и тогда клиент захочет забрать свои средства и уйти в другую кредитную организацию, что рушит саму идею предложенного механизма. Однако модель имеет и преимущества: она ориентирована на внутренний рынок и строительство нового жилья с целью улучшения жилищных условий, что особенно актуально для России в отличие от США; не использует финансовые инновации, которые не развиты в России на необходимом уровне, а если бы и были развиты, могли нести спекулятивные риски. В связи с этим часть экспертов полагает, что подобный механизм будет иметь некоторый спрос, однако вряд ли приведет к значительному всплеску на рынке ипотеки.<sup>45</sup>

Также сегодня распространённой тенденцией к развитию банковских систем во многих странах мира является универсализация, и Россия не исключение. В данном случае кредитные организации расширяют перечень предоставляемых услуг, что позволяет диверсифицировать риски в случае снижения спроса на определенные виды банковских услуг или в случае возникновения кризисных ситуаций. Но в данных организациях становится трудно контролировать уровень ликвидности при увеличении в кредитном портфеле доли ипотечных жилищных кредитов, что впоследствии может привести к банкротству банка.

Поскольку ипотечное кредитование имеет свою специфику, стоит задуматься о необходимости создания ипотечных банков. За счёт концентрации их деятельности исключительно на предоставлении ипотечных кредитов это может значительно улучшить ситуацию на российском рынке. Специализированные только на ипотечном кредитовании институты смогут

---

<sup>45</sup> Кузнецова, О.П. Нужны ли строительные сберегательные кассы в России? / О.П. Кузнецова, Д.Ю. Смирнов, В.В. Кузнецов, О.М. Самохвалова // Экономика, предпринимательство и право. – 2020. - №7. - С. 1935-1954. - ISSN: 2222-534X.

выработать необходимые механизмы для эффективной работы за счет глубокого изучения рынка, снизить издержки за счет сотрудничества с компаниями-партнерами. Поскольку ипотечное кредитование сегодня является очень востребованным в нашей стране, различные недостатки специализации банка только на этом виде деятельности (неманевренность, зависимость от темпов развития отрасли, на которую ориентируется банк, большая зависимость от спроса клиентов) будут незначительны. В зарубежных странах многие универсальные банки учреждают дочерние ипотечные банки или специализированные филиалы, привлекают ипотечных брокеров и агентов или становятся участниками двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования для повышения своей конкурентоспособности на рынке.

Поэтому необходимо рассмотреть все особенности специализированных ипотечных банков и стройсберкасс, оценить возможные проблемы их регулирования и деятельности, выслушать мнения сторон на этот счет и предусмотреть решение всех выявленных проблем за счет принятия законодательных актов, касающихся их функционирования, в случае согласия большинства с необходимостью введения данных институтов.

Проблему обманутых дольщиков планируется решать за счет проектного финансирования с использованием эскроу-счетов. Однако и эта система имеет ряд недостатков, которые в ближайшей перспективе будут оказывать негативное влияние на рынок в целом. В будущем, когда новый механизм будет отлажен, проблема обманутых дольщиков будет устранена. Но сегодня нужно решать уже имеющиеся проблемы.

Первая – помощь в погашении ипотеки обманутыми дольщиками. Для этого необходимо улучшить процесс рефинансирования уже выданных им кредитов по более низким текущим ставкам, а в случае отказа от погашения по уважительным причинам осуществлять локальную поддержку заемщиков.

Вторая – завершение строительства долгостроев. Сегодня существует Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства (Компенсационный фонд), однако вносимых в него застройщиками отчислений не хватает для завершения строительства всех заброшенных объектов. Необходимо или повысить отчисления в Фонд для еще работающих по старой схеме застройщиков, или выделить дополнительные ресурсы из бюджета на достраивание домов, или разработать механизм по завершению строительства проблемных объектов и перехода строительных мощностей обанкротившихся компаний к финансово здоровым при отсутствии застройщиков, покупающих их активы, а при наличии таковых обеспечить более оперативный переход непосредственно к строительству объектов (за счет снижения административной нагрузки).

Третья – недостаточное количество региональных застройщиков и их сокращение в связи с недополучением финансирования. Для недопущения монополизации рынка крупными строительными компаниями и возникновения еще большего дефицита предложения в регионах необходимо создание программ господдержки региональных застройщиков, которые позволят получать банковское финансирование на выгодных условиях за счет наличия госгарантий. При этом банки должны смягчить критерии кредитоспособности, понизить требования по рентабельности проекта, сократить размер комиссий, срок согласования документации, убрать требования открывать в банке, который выдал кредит, расчетные счета всех подрядчиков застройщика, и т.д. Только тогда получится развернуть массовое строительство жилья не только в Москве.

Одним из ключевых направлений развития ипотечного жилищного кредитования в нашей стране выступает государственная поддержка данного сектора. Государство может оказывать помощь посредством выделения материальных средств из бюджета на частичное субсидирование ипотечных кредитов. Это может происходить одним из следующих способов:

субсидирование процентной ставки (банк предлагает клиенту более выгодные ставки, а разница между стандартной ипотечной ставкой и льготной компенсируется банку государством); субсидирование части стоимости жилья (государственная субсидия используется как первый взнос по ипотеке или направляется на погашение части стоимости жилья).

На сегодняшний день существует ряд целевых программ господдержки ипотечного кредитования: программа реновации жилья; военная ипотека; ипотека под средства материнского капитала; дальневосточная ипотека; сельскохозяйственная ипотека; программа «Молодая семья».

В области госпрограмм возможно расширение в сторону разработки программ ипотечного кредитования для определенных категорий особо нуждающихся граждан, например, переселенцев, вынужденных покинуть прежнее место жительства, для граждан, ведущих научную деятельность, или педагогов, для врачей и медперсонала, для деятелей культуры, для сотрудников силовых структур и т.д. Также может быть расширена программа ипотеки с господдержкой для многодетных семей – льготную ставку можно субсидировать в разной степени в зависимости от количества детей. Важно стимулировать развитие регионов, в частности, слабо населенных и труднодоступных, непривлекательных для застройщиков, для чего может быть разработано еще больше привлекательных программ помимо сельской и дальневосточной ипотеки.<sup>46</sup>

Так, с одной стороны, государство поддерживает рынок и сейчас. С другой стороны, поддержка должна быть более локальной для конкретных групп населения или сегментов рынка, которым необходима помощь (например, застройщики в регионах, многодетные семьи и т.д.), во избежание полной зависимости системы от государства и создания негативных эффектов за счет роста спроса до ажиотажного. Также государство должно следить за

---

<sup>46</sup> Корень, А.В. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России / А.В. Корень, В.С. Доброва // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2017. – Т.6. - №1 (18). - С. 76-79. - ISSN: 2309-1762.

своевременной и грамотной разработкой законодательной базы, которая позволит защитить всех участников рынка и не допустит использования не выявленных недочетов в законодательстве против граждан. Государство также должно разрабатывать меры выхода из кризиса и перехода в стадию экономического роста для улучшения уровня жизни российских граждан. Таким образом будет решаться и проблема низкого уровня доходов в стране, которая не позволяет населению решать свои жилищные вопросы с помощью ИЖК.<sup>47</sup>

Касательно проблемы наличия рисков возникновения ипотечного кризиса при перегреве ипотечного рынка и рынка недвижимости стоит сказать, что она не столь глобальна в рамках страны. Заметный рост цен произошел в 2020 г. по целому ряду причин: рост цен на стройматериалы и затрат на зарплаты сотрудникам в связи с их нехваткой, возникновение издержек из-за необходимости соблюдать санитарные меры на объектах, переход на эскроу-счета (повышение стоимости финансирования застройки и повышение цен за счет информационного фона), превышение спроса над предложением на рынке недвижимости из-за внедрения госпрограммы, вымывание предложения с рынка, ослабление рубля весной и непривлекательные ставки по депозитам (плюс налог на вклады), заставляющие население инвестировать средства в недвижимость.

Основным фактором роста цен, на который можно и нужно повлиять, является госпрограмма ипотеки. Часть экспертов полагает, что существует необходимость свернуть льготную программу, т.к. она теряет свой социальный характер - в крупных городах наблюдается большой инвестиционный спрос на жилье. Рост цен на жилье и низкие ипотечные ставки делают вложения в покупку квартир привлекательными, что приводит

---

<sup>47</sup> Жираковская, Н.А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.А. Жираковская // Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного университета экономики и сервиса. – 2017. – №2 (37). - С.64-73. - ISSN: 2073-3984.

к дальнейшему повышению цен, в итоге теряется изначальная цель льготной ипотеки - сделать жилье доступным широким слоям населения. Другие считают, что потенциал для роста рынка ипотеки еще есть и сворачивать программу пока рано.<sup>48</sup> Однако регионы по-прежнему нуждаются в строительстве доступного жилья, поддержании спроса и сохранении темпов строительства.

Чтобы остановить ее негативное воздействие на рынок и усилить позитивное, необходимо после окончания ее срока действия оставить рыночную ставку по ипотеке в крупных городах, а в регионах, особенно депрессивных, установить дифференцированные льготные ставки (отличающиеся как между регионами, так и внутри одного региона). А чтобы льготная ипотека перестала существовать как инструмент инвестирования и стала более адресной, можно ввести ограничение на ее единоразовое использование и прописать критерии заемщика. Но при этом для сохранения инвестиционного спроса на квартиры можно простимулировать его преференциями: банк при одобрении будет учитывать весь доход инвестора (доход от сдачи недвижимости в аренду, доход от ценных бумаг), а не только по основному месту работы по справке 2-НДФЛ.

Таким образом, существующие на данный момент проблемы ипотечного рынка являются стоп-факторами его развития и требуют оперативного решения для повышения качества жизни граждан.

---

<sup>48</sup> ЦБ раскрыл нежелательные последствия льготной ипотеки // ЛюдиИпотеки.РФ URL: <http://ludiiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/tsb-nejelatelnyie-posledstviya-lgotnoy-ipoteki> (Дата обращения: 15.03.2021).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе были изучены проблемы и перспективы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России. По итогам проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Роль ипотечного жилищного кредитования в решении разнообразных социально-политических и экономических проблем очень высока. Ипотека не только создает условия для решения населением жилищных проблем, но и выступает в качестве сильного толчка к экономическому росту в целом. При этом доля ипотечного жилищного кредитования в ВВП России незначительна, что говорит о необходимости дальнейшего развития данного направления кредитования государством и важности оказания поддержки с его стороны.

Можно выделить ряд ключевых особенностей ипотеки в России:

1. Система ипотечного кредитования начала развиваться не так давно относительно других стран, она еще молода и недостаточно развита.

2. Развивается система ИЖК в России по двухуровневой модели, за образец была взята ипотечная модель США.

3. Как правило, заемщик в России старается погасить ипотеку как можно скорее, поэтому сроки кредитования в среднем составляют около 10-15 лет вместо 20-30 лет, как в других развитых странах.

4. Ставки по ипотеке находятся на достаточно высоком уровне относительно развитых стран.

5. Распространение получила в основном только фиксированная, а не плавающая ставка.

6. Большую роль в развитии ипотеки играет ДОМ.РФ, который занимается секьюритизацией ипотечных кредитов, защитой прав и интересов заемщиков и кредиторов, разработкой программ развития ипотечного рынка и сокращения рисков на рынке жилья и ипотеки. Однако несмотря на его усилия секьюритизация развита на данный момент недостаточно.



7. При расчете максимальной суммы кредита обычно учитывается только заработная плата, в то время как в некоторых зарубежных странах обращают внимание также на неофициальные источники дохода: пенсионные накопления, дивиденды, поступления от арендной платы.

Российская ипотечная система имеет много сходств с американской и создана на ее основе, однако пока не является столь развитой и имеет ряд недостатков. Кроме того, есть другой пример отлаженной, устойчиво функционирующей системы, которой выступает германская модель. Однако иностранные системы имеют свои особенности и недостатки, в связи с чем, перенимая опыт зарубежных стран, необходимо адаптировать нововведения под национальные особенности своей страны.

Рынок ипотечного жилищного кредитования в России находится в фазе активного роста - объемы выдачи ИЖК в национальной валюте имеют устойчивую положительную тенденцию, в то время как происходит значительное сокращение кредитов в иностранной денежной единице. Также снижаются ставки по кредитам (в рублях и иностранной валюте) и сроки кредитования в рублях, а доля просроченной задолженности по ипотеке самая низкая среди остальных видов кредитов, предоставляемых физическим лицам.

В то же время наблюдается рост закредитованности населения. Для недопущения возникновения пузыря на рынке ипотеки ЦБ установил надбавки к коэффициентам рисков по кредитам заемщикам с высоким уровнем ПДН и низким первоначальным взносом, а исследования говорят, что россияне стали более систематично копить на первоначальный взнос.

Сравнение ипотечных программ трех лидеров рынка (Сбер, ВТБ, РСХБ) позволило прийти к выводу, что каждая из них имеет свои преимущества и недостатки. Все кредитные организации, анализируемые в работе, выделяют в качестве важного направления своей деятельности ипотечное кредитование и разрабатывают ипотечные продукты в зависимости от потребностей клиентов, стараясь удовлетворить имеющийся с их стороны

спрос. Несмотря на то, что безусловным лидером на рынке ипотеки по объемам выдачи все еще остается Сбербанк, популярность среди заемщиков набирают банк ВТБ и Россельхозбанк, у которых с каждым годом все лучше получается найти подход к потенциальным клиентам.

На российском рынке ипотеки существует ряд проблем:

- отсутствие дешевых долгосрочных ресурсов;
- низкая заинтересованность инвесторов во вложении средств в ИЦБ;
- финансирование ипотечной системы бюджетными средствами, а не за счет средств инвесторов вторичного рынка ипотеки;
- отсутствие специализированных институтов ипотечного жилищного кредитования (ипотечные банки, стройсберкассы);
- недостаточность развития законодательной базы для полноценного функционирования двухуровневой системы ипотечного жилищного кредитования, а также введения дополнительных институтов ИЖК;
- большое число обманутых дольщиков и долгостроев;
- отсутствие баланса в поддержке со стороны государства;
- низкий уровень доходов в стране, который не позволяет населению решать свои жилищные вопросы с помощью ИЖК;
- наличие рисков возникновения ипотечного кризиса при перегреве ипотечного рынка и рынка недвижимости.

Решение перечисленных выше проблем видится в следующем.

Первые три проблемы могут быть решены за счет поиска путей привлечения инвесторов на ипотечный рынок. Этого можно добиться путем рейтингования ипотечных ценных бумаг и страхования выплат по ипотечным кредитам, выступающим обеспечением по выпущенным ИЦБ.

Проблема отсутствия дополнительных специализированных институтов, осуществляющих ипотечное жилищное кредитование (ипотечные банки, стройсберкассы) может быть решена за счет подготовки полноценной нормативной базы для внедрения этих институтов в российских условиях.

Проблему обманутых дольщиков планируется решать за счет проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, но пока механизм не отлажен полностью сохраняются как минимум три проблемы, решение которых состоит в следующем:

– помощь в погашении ипотеки обманутыми дольщиками: необходимо улучшить процесс рефинансирования уже выданных им кредитов по более низким текущим ставкам, а в случае отказа от погашения по уважительным причинам осуществлять локальную поддержку заемщиков;

– завершение строительства долгостроев: необходимо или повысить отчисления в Компенсационный фонд для еще работающих по старой схеме застройщиков, или выделить дополнительные ресурсы из бюджета на достраивание домов, или разработать механизм по завершению строительства проблемных объектов и перехода строительных мощностей обанкротившихся компаний к финансово здоровым при отсутствии застройщиков, покупающих их активы, а при наличии таковых обеспечить более оперативный переход непосредственно к строительству объектов;

– недостаточное количество региональных застройщиков и их сокращение в связи с недополучением финансирования: создать программы господдержки региональных застройщиков для получения ими банковского финансирования на выгодных условиях за счет наличия госгарантий.

Касательно проблемы недостаточности поддержки со стороны государства можно сказать следующее. С одной стороны, государство поддерживает рынок и сейчас. С другой стороны, поддержка должна быть локальной для конкретных групп населения или сегментов рынка, которым необходима помощь, во избежание полной зависимости системы от государства. Также государство должно следить за своевременной и грамотной разработкой законодательной базы, которая позволит защитить всех участников рынка. Государство должно разрабатывать меры выхода из кризиса и перехода в стадию экономического роста. Таким образом будет

решаться и проблема низкого уровня доходов в стране, которая не позволяет населению решать свои жилищные вопросы с помощью ИЖК.

Проблема наличия рисков возникновения ипотечного кризиса при перегреве ипотечного рынка и рынка недвижимости не столь глобальна в рамках страны. Заметный рост цен произошел в 2020 г. по целому ряду причин. В первую очередь нужно повлиять на госпрограмму ипотеки: необходимо после окончания ее срока действия (июль 2021) оставить рыночную ставку по ипотеке в крупных городах для недопущения образования пузыря, а в регионах, особенно депрессивных, установить дифференцированные льготные ставки (отличающиеся как между регионами, так и внутри одного региона). Кроме того, чтобы льготная ипотека перестала существовать как инструмент инвестирования и стала более адресной, можно ввести ограничение на ее одноразовое использование и прописать критерии заемщика. Но при этом для сохранения инвестиционного спроса на квартиры, можно простимулировать его преференциями: банк при одобрении будет учитывать весь доход инвестора (доход от сдачи недвижимости в аренду, доход от ценных бумаг).

Таким образом, в России имеется целый ряд проблем в развитии рынка ипотечного жилищного кредитования. Все они взаимосвязаны друг с другом, поэтому необходимо предпринимать меры по их разрешению с учетом влияния всех факторов друг на друга.

«Данная работа выполнена мною самостоятельно»

04.07.2021 г.

(дата сдачи работы)



(подпись автора)

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021). Подраздел 3. Объекты гражданских прав. Глава 6. Общие положения. Статья 130. Недвижимые и движимые вещи.

2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) Глава 45. Банковский счет. § 3. Счет эскроу. Статьи 860.7 – 860.10.

3. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон № 102-ФЗ [принят Государственной думой 24 июня 1997 года]. – Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Текст : электронный. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (Дата обращения 20.12.2020).

4. Российская Федерация. Законы. Об ипотечных ценных бумагах : Федеральный закон № 152-ФЗ [принят Государственной думой 14 октября 2003 года]. – Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Текст : электронный. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44997/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/) (Дата обращения 20.12.2020).

5. Российская Федерация. Законы. О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих : Федеральный закон № 117-ФЗ [принят Государственной думой 5 августа 2004 года]. – Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Текст : электронный. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_48957/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48957/) (Дата обращения 20.12.2020).

6. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации :

Федеральный закон № 214-ФЗ [принят Государственной думой 22 декабря 2004 года]. – Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Текст : электронный. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) (Дата обращения 20.12.2020).

7. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон № 218-ФЗ [принят Государственной думой 3 июля 2015 года]. – Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Текст : электронный. –URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) (Дата обращения 20.12.2020).

8. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон № 478-ФЗ [принят Государственной думой 7 июля 2020 года]. – Справочно-правовая система «Консультант плюс». – Текст : электронный. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_357077/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357077/) (Дата обращения 20.12.2020).

9. Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 №1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» // Собрание законодательства РФ. – 1997. - №33. - ст. 3896.

10. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 (ред. от 08.05.2002) №28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 3. - ст. 278.

11. Постановление Правительства РФ от 25.08.2001 №628 «Об утверждении Правил предоставления государственных гарантий Российской

Федерации по заимствованиям акционерного общества «ДОМ.РФ» (с изм. от 28.09.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 36. - ст. 3576.

12. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 (ред. от 16.04.2021) №862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» [Электронный ресурс]. - URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102118712&intelsearch=862+%EE%F2+12.12.2007> (Дата обращения: 20.12.2020)

13. Постановление Правительства РФ от 31.05.2018 №631 «О внесении изменения в пункт 3 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» [Электронный ресурс]. - URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102471516&intelsearch=631+%EE%F2+31.05.2018> (Дата обращения: 20.12.2020)

#### Книги, учебники, монографии

14. Голик, Д.В. АИЖК и его роль в повышении доступности ипотечного кредитования для населения и обеспечения ликвидности коммерческих банков // Экономика, управление, финансы : Материалы VII Международной научной конференции. – Краснодар : Новация, 2017. – 70 с. – С. 6-10. – ISBN 978-5-9909386-2-5.

15. Лаврушин, О.И. Банковское дело: учебник / О.И. Лаврушин под ред. и др. — Москва : КноРус, 2018. — 800 с. — ISBN 978-5-406-03776-8.

16. Терехова, А.Н. Актуальные проблемы рынка ипотеки в условиях изменений в области финансирования строительных проектов // Влияние цифровой экономики на финансовые рынки и банки: монография / коллектив авторов; под ред. В.Е. Косарева. – Москва : КноРус, - 2020. – 296 с. - С. 102-110. - ISBN: 978-5-4365-5546-1.

## Периодические издания

17. Балакова, Е.П. Международный опыт ипотечного кредитования. Его проблемы и перспективы развития в современной России / Е.П. Балакова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – №5-1 (63). – С.49-56. – ISSN: 2411-0450.

18. Варламова Т.П. Секьюритизация ипотечных активов как условие развития ипотечного жилищного кредитования в России / Т.П. Варламова // Информационная безопасность регионов. – 2015. - №1(18). – С. 82-89. - ISSN: 1995-5731.

19. Волков, А.А. Современные проблемы развития рынка ипотечного жилищного кредитования в РФ / А.А. Волков // Трибуна ученого. – 2020. - №10. – С. 319-326. - ISSN: 2658-3119.

20. Гарипова, З.Л. Роль ипотечного жилищного кредита в обеспечении экономического роста / З.Л. Гарипова // Финансы и кредит. - 2014. - №32 (608). - С. 56-61. - ISSN: 2071-4688.

21. Гриценко, М.А. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса / М.А. Гриценко, А.В. Дроздова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – №5-2 (63). - С. 25-30. – ISSN: 2411-0450.

22. Давыдов А.Ю. Американская модель ипотечного кредитования / А.Ю. Давыдов // США и Канада: экономика, политика, культура. – 2015. - №8(548). – С. 20-36. - ISSN: 2686-6730.

23. Долматович, И.А. Мировой опыт развития ипотечного жилищного кредитования (на примере США) / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Финансы и кредит. – 2018. – Т.24, №2. - С. 441-454. - ISSN: 2071-4688.

24. Жираковская, Н.А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.А. Жираковская // Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного



университета экономики и сервиса. – 2017. – №2 (37). - С.64-73. - ISSN: 2073-3984.

25. Иванова, А.А. Сравнительный анализ ипотечного жилищного кредитования в США, Франции, Германии и России / А.А. Иванова // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – С. 45-52. – ISSN: 2071-4688.

26. Корень, А.В. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России / А.В. Корень, В.С. Доброва // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2017. – Т.6. - №1 (18). - С. 76-79. - ISSN: 2309-1762.

27. Кузнецова, О.П. Нужны ли строительные сберегательные кассы в России? / О.П. Кузнецова, Д.Ю. Смирнов, В.В. Кузнецов, О.М. Самохвалова // Экономика, предпринимательство и право. – 2020. - №7. - С. 1935-1954. - ISSN: 2222-534X.

28. Нурмухаметов, Р.К. Новые явления в ипотечном кредитовании / Р.К. Нурмухаметов, А.В. Бугакова // Вестник Тульского филиала Финуниверситета. – 2018. - №1. – С. 444-446. – ISSN нет.

29. Плотникова, Е.В. Сравнительная оценка эффективности функционирования ипотечных систем в России и США / Е.В. Плотникова, Д.В. Куликова // Экономика и предпринимательство. – 2018. - №5 (94). – С. 205-211. – ISSN: 1999-2300.

30. Савчина, Ок.В. Анализ состояния систем ипотечного кредитования России и Германии в условиях глобальной нестабильности / Ок.В Савчина, А.З. Шарашидзе, О.В. Савчина // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: экономика. – 2018. – №2(16). - С. 67-80. - ISSN: 2312-6647.

31. Сухачева, В.В. Проблемы ипотечного кредитования в России / В.В. Сухачева, В.П. Сланов // Проблемы современной экономики. - 2017. - №4(64). - С. 119-122. - ISSN: 1818-3395.

32. Хусиханов, Р.У. Современные подходы к ипотечному кредитованию в зарубежной хозяйственной практике / Р.У. Хусиханов // Вестник университета. – 2016. - №9. – С. 148-153. - ISSN: 1816-4277.

33. Чуканов, А.И. Возможности использования зарубежного опыта в развитии ипотечного кредитования России / А.И. Чуканов // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2017. – №2-1. – С.145-154. – ISSN: 2071-6184.

34. Щурина, С.В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году / С.В. Щурина // Экономика. Налоги. Право. – 2019. – Т.12. - №1. – 86-97. - ISSN: 1999-849X.

#### Электронные ресурсы

35. Банк ВТБ (ПАО). – 2021. – URL: <https://www.vtb.ru/> (Дата обращения: 17.01.2021).

36. Банкротства среди застройщиков участились // Ведомости URL: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/09/22/811768-bankrotstva-zastroischikov> (Дата обращения: 10.03.2021).

37. Бизнес-омбудсмен предложил наполнить льготную ипотеку дополнительными инструментами // Интерфакс недвижимость URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/124738> (Дата обращения: 20.03.2021).

38. В России принят закон об ипотечных каникулах // ЛЕНТА.РУ. URL: [https://m.lenta.ru/brief/2019/05/01/new\\_law/](https://m.lenta.ru/brief/2019/05/01/new_law/) (Дата обращения: 12.02.2021).

39. Годовой отчет ПАО Сбербанк 2017 г., ст.35. [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: [https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/yrep/Sberbank\\_Annual\\_Report\\_2017\\_RUS.pdf](https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/files/pdf/yrep/Sberbank_Annual_Report_2017_RUS.pdf) (Дата обращения: 10.03.2021).

40. Долевое участие в строительстве — изменения с 2019 года // Квартирный эксперт URL: <http://kvartirniy-expert.ru/dolevoe-stroitelstvo/izmeneniya-s-2019-goda/> (Дата обращения: 03.03.2021).

41. ДОМ.РФ. – 2021. – URL: <https://дом.рф/>\_(Дата обращения: 15.01.2021).

42. Застройщики в регионах сворачивают стройки // Новострой-М URL: [https://www.novostroy-m.ru/novosti/zastroyschiki\\_v\\_regionah\\_svorachivayut](https://www.novostroy-m.ru/novosti/zastroyschiki_v_regionah_svorachivayut) (Дата обращения: 10.03.2021).

43. Исследование: россияне стали более систематично копить на ипотеку // [banki.ru](http://banki.ru) URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10942942&category=lenta> (Дата обращения: 16.03.2021).

44. Небольшие девелоперы уходят с рынка // ЛюдиИпотеки.РФ URL: <http://ludiiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/nebolshie-developeryi-uhodyat-s-ryinka> (Дата обращения: 10.03.2021).

45. Нулевое участие: в ГД призвали рефинансировать ипотеку обманутых дольщиков // Известия URL: <https://iz.ru/1013079/mariia-perevoshchikova/nulevoe-uchastie-v-gd-prizvali-refinansirovat-ipoteku-obmanutykh-dolshchikov> (Дата обращения: 05.04.2021).

46. О жилищном строительстве в 2020 году // Росстат URL: [https://gks.ru/bgd/free/b04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d02/21.htm](https://gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d02/21.htm) (Дата обращения: 22.03.2021).

47. Об опыте пользования ипотечным кредитом и планах на ипотеку // Фонд «Общественное мнение» URL: <https://fom.ru/Rabota-i-dom/14434> (Дата обращения: 20.02.2021).

48. О кредитных каникулах в условиях сохранения рисков распространения COVID-19 // Роспотребнадзор URL: [https://www.rosпотребнадзор.ru/about/info/news/news\\_details.php?ELEMENT\\_ID=14452&sphrase\\_id=3331753](https://www.rosпотребнадзор.ru/about/info/news/news_details.php?ELEMENT_ID=14452&sphrase_id=3331753) (Дата обращения: 20.03.2021).

49. ПАО Сбербанк. – 2021. – URL: <http://www.sberbank.ru/ru/> (Дата обращения: 28.02.2021).

50. Программа господдержки многодетных семей // Россельхозбанк  
URL: [https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage\\_all/mnogodetnyim/](https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/mnogodetnyim/) (Дата обращения: 05.03.2021).

51. Проектное финансирование жилищного строительства // ДОМ.РФ  
URL: [https://xn--d1aqf.xn--p1ai/construction\\_financing/project-finance/](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/construction_financing/project-finance/) (Дата обращения: 10.03.2021).

52. Расслабляться рано: прогноз для покупателей новостроек на 2020 год // ЦИАН URL: <https://stat.cian.ru/stati-rasslabljatsja-rano-prognoz-dlja-rokupatelej-novostroek-na-2020-god-301417/> (Дата обращения: 10.03.2021).

53. Россельхозбанк (АО). – 2021. – URL: <https://www.gazprombank.ru/> (Дата обращения: 17.01.2021).

54. Российские банки выдали льготной ипотеки на 1,3 трлн рублей // ЛюдиИпотеки.РФ URL: <http://ludiiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/vyidacha-lgotnoy-ipoteki-na-13-trln-rub> (Дата обращения: 08.04.2021).

55. Социологи оценили количество готовых на ипотеку россиян // РБК URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b7a824f9a7947d26c7d1cb8> (Дата обращения: 20.01.2021).

56. Увеличение числа обманутых дольщиков и рост спроса на новостройки // Единый ресурс застройщиков URL: <https://erzrf.ru/news/uvelicheniye-chisla-obmanutykh-dolshchikov-i-rost-sprosa-na-novostroyki?regions=РФ> (Дата обращения: 10.03.2021).

57. ЦБ раскрыл нежелательные последствия льготной ипотеки // ЛюдиИпотеки.РФ URL: <http://ludiiipoteki.ru/news/index/section/mortgage/entry/tsb-nejelatelnyie-posledstviya-lgotnoy-ipoteki> (Дата обращения: 15.03.2021).

58. Центральный Банк Российской Федерации. – 2021. – URL: <http://www.cbr.ru> (Дата обращения: 10.03.2021).

59. Центробанк назвал число открытых эскроу-счетов // РИА новости. Недвижимость. URL: <https://realty.ria.ru/20200218/1564923472.html> (Дата обращения: 10.03.2021).

60. Эксперты назвали комфортным новый срок исполнения показателя по вводу жилья в нацпроекте // ТАСС URL: <https://tass.ru/nacionalnye-proekty/9016755> (Дата обращения: 05.04.2021).

**Приложение А**  
(информационное)

**Социально-экономические показатели за 2008 – 2019 года**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, тыс. руб.	17,3	18,6	21,0	23,4	26,6	29,8	32,5	34,0	36,7	39,2	43,7	47,9
Доля расходов на приобретение недвижимости в денежных расходах населения, %	4,7	2,9	3,4	4,1	4,2	3,9	4,5	1,8	2,3	2,1	2,6	н.д.
Жилищный фонд, млн. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	3 116	3 177	3 231	3 288	3 349	3 359	3 473	3 581	3 653	3 708	3780	3857
Ввод в действие, млн. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	64,1	59,9	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2	85,3	80,2	79,2	75,7	82,02
Число построенных квартир, тыс.ед.	768	702	717	786	838	929	1 118	1 195	1 167	1139	1076	1120
Средний размер построенных квартир, м <sup>2</sup> общей площади	83,4	85,3	81,5	79,3	78,4	75,8	74,9	71,4	68,7	69,6	70,3	73,2

Источник: составлено автором по материалам Статистического сборника «Сведения о рынке жилищного кредитования в России» №1, №7. [Электронный ресурс]. Режим доступа – URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/15727/Stat\\_digest\\_mortgage\\_01.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/15727/Stat_digest_mortgage_01.pdf) [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31798/Stat\\_digest\\_mortgage\\_07.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31798/Stat_digest_mortgage_07.pdf) (Дата обращения: 15.01.2021).

**Приложение Б**  
(информационное)

**Программы ипотечного кредитования Сбербанка**

Условия кредитования	Приобретение готового жилья	Приобретение строящегося жилья	Ипотека с господдержкой для семей с детьми	Строительство жилого дома	Загородная недвижимость
Дополнительные требования	Приобретение квартиры, жилого дома или иного жилого помещения на вторичном рынке недвижимости	Приобретение строящегося жилья или жилья в готовой новостройке у компании-продавца	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При рождении 2 и/или последующего ребенка с 01.01.18 по 31.12.2022;</li> <li>• При рождении 2 и/или последующего ребенка с 01.07.2022 по 31.12.2022 кредитование возможно до 01.03.2023.</li> <li>• При рождении ребенка не позднее 31.12.2022 и установлении ему после этой даты категории «ребенок-инвалид» кредитование возможно до 31.12.2027</li> <li>• Приобретение готового или строящегося жилья от застройщика</li> </ul>	На индивидуальное строительство жилого дома	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На приобретение/строительство дачи (садового дома) и других строений;</li> <li>• Приобретение земельного участка</li> </ul>

## Продолжение приложения Б

Минимальная сумма	300 000 рублей			
Максимальная сумма	<p>Не превышает меньшую из величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 90% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения для зарплатных клиентов, для остальных 85%;</li> <li>• 90% оценочной стоимости иного объекта недвижимости, оформляемого в залог для зарплатных клиентов, для остальных 85%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• до 12 млн.руб. на покупку объектов в г.Москва, Московской области, г.Санкт-Петербурге, Ленинградской области</li> <li>• до 6 млн.руб. в др. регионах</li> </ul>	<p>Не превышает меньшую из величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 75% договорной стоимости кредитуемого жилого помещения;</li> <li>• 75% оценочной стоимости кредитуемого или иного объекта недвижимости, оформляемого в залог</li> </ul>	<p>Не превышает меньшую из величин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 75% договорной стоимости кредитуемого объекта/сметной стоимости строительства и договорной стоимости земли;</li> <li>• 75% оценочной стоимости кредитуемого или иного объекта недвижимости, оформляемого в залог</li> </ul>
Срок кредитования	От 1 года до 30 лет	До 30 /до 12 лет (программа субсидирования ставки застройщикам)	От 1 года до 30 лет	
Первоначальный взнос	<ul style="list-style-type: none"> <li>• От 10 % для зарплатных клиентов;</li> <li>• От 15% для остальных категорий клиентов;</li> <li>• От 30% для не предоставивших подтверждение дохода и занятости клиентов</li> </ul>	От 15%	От 25%	



## Продолжение приложения Б

<p>Ставка (с учетом элект. регистрации, получения зарплаты на счет карты/вклада в банке, страхования жизни и здоровья заемщика)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,7% (базовая ставка);</li> <li>• 7,3% (Акция для молодых семей);</li> <li>• 8,3% (гос. и регион. программы поддержки ипотеки)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,6% (базовая ставка);</li> <li>• По программе субсидирования с застройщиками с дисконтом в зависимости от срока кредитования и продолжительности действия дисконта ставка может быть в пределах от 0,9% до 7,6%</li> <li>• По комплексному продукту с эскроу при финансировании объекта строительства Сбером ставка в зависимости от срока кредитования, продолжительности действия дисконта и этапа строительства может быть в пределах от 2,1% до 6,9%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,7% (базовая ставка);</li> <li>• По программе субсидирования с застройщиками с дисконтом в зависимости от срока кредитования и продолжительности действия дисконта ставка может быть в пределах от 0,1% до 4,7%</li> <li>• По комплексному продукту с эскроу при финансировании объекта строительства Сбером ставка в зависимости от срока кредитования, продолжительности действия дисконта и этапа строительства может быть в пределах от 0,1% до 4%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8,8%;</li> <li>• 8,3% (гос. и регион. программы поддержки ипотеки)</li> </ul> <p>Электронная регистрация не учитывается</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8%;</li> <li>• 8,3% (гос. и регион. программы поддержки ипотеки)</li> </ul>
---	--	---	---	--	--

## Продолжение приложения Б

Страхование	Обязательное страхование передаваемого в залог имущества (кроме земельного участка) от рисков утраты/гибели или повреждения		
Срок рассмотрения заявки	Не более 8 раб.дн. после предоставления полного пакета документов	2- 5 раб.дн. после предоставления полного пакета документов	Не более 8 раб.дн. после предоставления полного пакета документов
Неустойка за несвоевременное погашение	Ключевая ставка БР (на дату заключения договора) с суммы просроченного платежа		
Дополнительные расходы	+0,5% - не получаете ЗП на карту Сбер; +0,3% - при отказе от «Сервиса электронной регистрации»; +0,4% - при первоначальном взносе от 15 до 20% (не включая верхнюю границу); +1% - при отказе от страхования жизни и здоровья заемщика в соот. с требованиями Сбербанка; +0,8% при не предоставлении подтверждения дохода и занятости; +0,3% при не предоставлении подтверждения дохода и занятости и величине первого взноса от 50%; +0,3% при покупке готовой квартиры не через сервис ДомКлик или квартиры, не участвующей в акции «Скидка 0,3% на Domclick.ru»		
Возраст	От 21 до 75 лет*		
Стаж работы	Не менее 3 мес на тек. месте работы		
Привлечение созаемщиков	Не более 3 физлиц, доходы которых учитываются при расчете максимального размера кредита. Супруг(а) титульного созаемщика является созаемщиком в обязательном порядке вне зависимости от его(ее) платежеспособности и возраста (не включается в состав заемщиков: если нет гражданства РФ или по брачному договору имущество раздельное).		
Получение кредита	Гражданам РФ в отделениях по месту регистрации заемщика/созаемщика, по месту расположения объекта недвижимости, по месту аккредитации компании-работодателя заемщика/созаемщика		

\* Срок возврата кредита должен полностью приходиться на трудоспособный или пенсионный возраст заемщика или каждого из платежеспособных созаемщиков. Если клиент не предоставляет подтверждение доходов и трудовой занятости, то возраст на момент возврата кредита ограничивается 65 годами.

Источник: составлено автором по данным официального сайта ПАО Сбербанк. [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (Дата обращения: 10.03.2021).

**Приложение В**  
(информационное)

**Программы ипотечного кредитования Банк ВТБ (ПАО)**

Условия кредитования	Приобретение вторичного жилья	Приобретение жилья в новостройке	Ипотека с господдержкой для семей с детьми	«Больше метров – ниже ставка»	«Победа над формальностями»
Дополнительные требования	Приобретение квартиры или жилого дома на вторичном рынке жилья	Приобретение квартиры или апартаментов в новостройке	Рождение ребенка с 01.01.18 по 31.12.2022 или рождение ребенка с категорией «ребенок-инвалид» не позднее 31.12.2022; ребенок и родитель имеют гражданство РФ; покупка первичного жилья у юр.лица, для Дальневосточного ФО покупка у физ.лица или юр.лица готового жилья (+ земли) в сельском поселении	Площадь квартиры должна быть не менее 100 кв.м. Выбрать квартиру можно и на первичном, и на вторичном рынке жилья.	Заемщик предоставляет в банк только два документа: СНИЛС и паспорт. Выбрать квартиру можно и на первичном, и на вторичном рынке жилья. Отсутствует возможность использования материнского капитала
Сумма кредита	Для квартир: • От 600 т.руб. до 60 млн.руб. Для домов: • До 20 млн.руб. (Москва, Мос. обл., Санкт-Петербург, Лен. обл.); • До 10 млн.руб. для иных регионов	От 600 000 руб. до 60 млн.руб.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• от 1,5 до 12 млн.руб. - для объектов в г. Москве;</li> <li>• от 1 до 12 млн.руб. - для объектов в Мос. обл. и г. Санкт-Петербурге;</li> <li>• от 500 тыс. до 12 млн.руб. - для объектов в Лен. обл.;</li> <li>• от 500 тыс. до 6 млн.руб. - для иных регионов</li> </ul>	От 600 000 руб. до 60 млн.руб.	От 600 000 руб. до 30 млн.руб.

## Продолжение приложения В

Срок кредитования	До 30 лет		От 1 до 30 лет	До 30 лет	До 20 лет
Первоначальный взнос	<p>Для квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От 10%</li> </ul> <p>Для домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От 40% (с маткапиталом от 30%)</li> <li>• От 50% (без подтверждения дохода)</li> </ul>	От 10% стоимости приобретаемого жилья	От 15% стоимости приобретаемого жилья	От 20% стоимости приобретаемого жилья	
Ставка	<p>Для квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От 8,4% (базовая ставка);</li> <li>• От 7,4% при первом взносе от 50%;</li> <li>• При первоначальном взносе <math>\leq 20\%</math>, ставка увеличивается на +0,5%, <math>&lt;15\%</math> с использованием маткапитала;</li> <li>• -0,3% за оформление через Личный кабинет</li> </ul>		• 5%	• От 7,9%	<p>При комплексном страховании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,4% при первом взносе от 50% («Готовое жилье» и «Строящееся жилье»)</li> <li>• 7,9% при покупке квартир площадью от 65 кв.м (программа «Больше метров - меньше ставка»);</li> <li>• 8,4% при покупке квартиры менее 65 кв.м;</li> <li>• 8,2% при рефинансировании ипотеки других банков</li> <li>• -0,3% за оформление через Личный кабинет</li> </ul>
	<p>Для домов при комплексном страховании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• От 8% - первый взнос от 50%;</li> <li>• От 9% - первый взнос от 30% (8,7% для зарплатных клиентов)</li> </ul>				

## Продолжение приложения В

Страхование	Обязательное страхование риска утраты и повреждения недвижимости после оформления права собственности	
Заемщику	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Необязательно наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом;</li> <li>• Рассматриваются различные формы подтверждения доходов (справки по форме 2-НДФЛ и по форме банка);</li> <li>• Возможен учёт совокупного дохода до 3-х созаёмщиков;</li> <li>• Возможен учёт дохода как по основному месту работы, так и по совместительству</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Необязательно наличие постоянной регистрации в регионе, в котором клиент обращается за кредитом;</li> <li>• Подтверждения доходов не требуется.</li> </ul>
Срок рассмотрения заявки	1-5 дней (или в течение 24 часов по программе «Победа над формальностями»)	24 часа

Источник: составлено автором по данным официального сайта Банк ВТБ (ПАО). [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/> (Дата обращения: 10.03.2021)

**Приложение Г**  
(информационное)

**Программы ипотечного кредитования Россельхозбанк**

Условия кредитования	Базовая ипотечная программа	Семейная ипотека	Ипотека по двум документам	Сельская ипотека
Дополнительные требования	Инвестирование в строительство, приобретение квартиры, апартаментов, таунхауса, жилого дома, земельного участка	Приобретение квартиры и инвестирование в строительство объекта недвижимости у застройщика для семей, в которых с 01.01.2018 г. по 31.12.2022 г. родился второй или последующий ребенок	Покупка квартиры, таунхауса, жилого дома с земельным участком на вторичном рынке Покупка объект недвижимости, строительство которого финансируется АО «Россельхозбанк»	Покупка готовой или строящейся квартиры/дома/земельного участка, строительство по договору подряда, завершение строительства объектов недвижимости, расположенных на сельской территории*, агломерации**
Мин. сумма	От 100 000 руб.			
Максимальная сумма	<ul style="list-style-type: none"> <li>До 60 млн.руб. – покупка квартиры/таунхауса</li> <li>До 20 млн.руб. – остальные объекты</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 млн руб. – для объектов, расположенных в Москве, Мос. обл., Санкт-Петербурге и Лен. области;</li> <li>6 млн руб. – для других регионов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>До 8 млн.руб. – для объектов в Москве, Мос. обл., Санкт-Петербурге и Лен. обл.;</li> <li>До 4 млн.руб. – для других регионов, но не более: 60% от стоимости квартиры; 50% от стоимости дома с земельным участком / таунхауса</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>До 5 млн.руб. - Ленинградская обл., Дальневосточный ФО, Ямало-Ненецкий АО</li> <li>До 3 млн.руб. – иные регионы</li> </ul>

## Продолжение приложения Г

Срок кредитования	От 1 года до 30 лет		До 25 лет	
Первоначальный взнос	От 15% стоимости приобретаемой недвижимости		<ul style="list-style-type: none"> <li>• От 40% на квартиры;</li> <li>• От 50% на таунхаус/дом с земельным участком</li> </ul>	От 10%
Ставка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• От 7,35%</li> </ul> <p>На ставку оказывают влияние:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Страхование жизни и здоровья</li> <li>- Вы зарплатный клиент РСХБ</li> <li>- Работаете в бюджетной организации</li> <li>- Повышенный первоначальный взнос</li> <li>- Сумма и срок кредита</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,7%</li> </ul> <p>Страхование жизни и здоровья влияет на ставку</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ставка зависит от суммы кредита (до 3 млн.руб. или от 3 млн.руб.), от участия заемщика в зарплатном проекте банка, от его причастности к работе в бюджетных организациях</li> <li>• Для квартиры: от 9,1% до 9,5%</li> <li>• Для жилого дома/участка: от 13,8% до 15,5%</li> <li>• +1% при отказе от страхования жизни и здоровья/невыплате по страховке</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,7% при личном страховании (3% при его отсутствии);</li> <li>• Льготная + Ключевая ставка ЦБ (базовая ставка при отказе Минсельхоза РФ в предоставлении субсидий РСХБ);</li> <li>• 11,5% (стандартная ставка при несвоевременной оплате или нарушении цели использования кредита)</li> </ul>
Страхование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обязательное страхование объекта недвижимости на весь срок кредитования</li> <li>• Добровольное страхование жизни и здоровья Заемщика / Созаемщиков на весь срок кредита</li> </ul>			
Обеспечение	Залог приобретаемой недвижимости			

## Продолжение приложения Г

Требования к заемщику	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Гражданство РФ;</li> <li>• От 21 года до 65 лет на момент возврата кредита или до 75 лет (если к 65 годам Заемщика должно пройти не менее половины срока кредита + наличие Созаемщика (срок возврата кредита - до исполнения 65 лет));</li> <li>• Не более 3-х Созаемщиков физлиц (в т.ч. не родственники), обязательный Созаемщик - Супруг(а) Заемщика</li> <li>• Стаж работы - не менее 6 мес. на последнем (текущем) месте работы (3 мес. для зарплатных клиентов/клиентов с положительной кредитной историей), не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет (не менее 6 мес. для зарплатных клиентов/клиентов с положительной кредитной историей), для граждан, ведущих личное подсобное хозяйство (ЛПХ) - не менее 12 мес. ведения ЛПХ</li> </ul>		
Срок рассмотрения заявки	До 5 рабочих дней после поступления полного комплекта документов	До 10 рабочих дней	До 5 рабочих дней

\* Сельские территории – сельские поселения или сельские поселения и межселенные территории, объединенные общей территорией в границах муниципального района, сельские населенные пункты, рабочие поселки, входящие в состав городских округов (кроме тех, на которых находятся административные центры субъектов РФ), городских поселений и внутригородских муниципальных образований.

\*\* Сельские агломерации – сельские территории, а также поселки городского типа, рабочие посёлки, не входящие в состав городских округов, и малые города с численностью населения до 30 тыс. человек.

В указанные понятия не входят внутригородские муниципальные образования г. Москвы и Санкт-Петербурга, а также муниципальные образования и городские округа Московской области.

Источник: составлено автором по данным официального сайта Россельхозбанк (АО). [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: <https://www.rshb.ru> (Дата обращения: 10.03.2021)