

УДК 33.336.71, 336.77

РАЗВИТИЕ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ В УСЛОВИЯХ ГЛОБАЛЬНОЙ ДЕСТАБИЛИЗАЦИИ

Савчина Ок. В.

Российский университет дружбы народов
им. Патриса Лумумбы,
Москва, Россия,
savchina-ovl@rudn.ru

Закарян В. В.

Российский университет дружбы народов
им. Патриса Лумумбы,
Москва, Россия,
vahagnzakaryan16@gmail.com

Аннотация. На текущем этапе своего развития российскую экономику можно охарактеризовать как развитую, постиндустриальную капиталистическую систему, для которой в том числе характерно развитие большинства форм финансовых инструментов и отношений. Среди них особое место занимает такой институт, как ипотечное кредитование, который представляет собой один из важнейших элементов рыночной экономики. Развивая систему ипотечного жилищного кредитования (ИЖК), государство стимулирует экономический рост через развитие строительной отрасли, которая, в свою очередь, является системообразующей и вносит значительный вклад в ВВП страны. В настоящей статье проведен комплексный анализ состояния рынка ипотечного жилищного кредитования РФ в 2018–2022 годах. В рамках работы выявлены факторы, влияющие на развитие ИЖК, среди которых, в частности: меры государственной поддержки, пандемия COVID-19 и изменение ключевой ставки Банка России. Приведен рейтинг коммерческих банков по объему выданных ипотечных кредитов, а также выявлены причины занимаемых в данном рейтинге позиций лидерами и аутсайдерами. Согласно полученным в ходе исследования результатам, выявлено, что современный рынок ипотечного жилищного кредитования России не может характеризоваться достаточным масштабом и зрелостью. Популярность ипотеки увеличивается, но при этом побочными эффектами становятся рост цен на жилье, увеличение долговой нагрузки населения, высокая урбанизация в больших городах и т. д.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, пандемия COVID-19, ключевая ставка, объем выданных ипотечных кредитов, государственная программа, коммерческие банки, глобальная дестабилизация.

UDC 33.336.71, 336.77

THE DEVELOPMENT OF THE MORTGAGE HOUSING LENDING IN RUSSIA IN THE CONTEXT OF THE GLOBAL DESTABILIZATION

Savchina Ok. V.

Peoples' Friendship University of Russia
named after Patrice Lumumba,
Moscow, Russia,
savchina-ovl@rudn.ru

Zakaryan V. V.

Peoples' Friendship University of Russia
named after Patrice Lumumba,
Moscow, Russia,
vahagnzakaryan16@gmail.com

Abstract. At the current stage of its development, the Russian economy can be characterized as a developed, post-industrial capitalist system, which, among other things, is characterized by the development of most forms of financial instruments and relationships. Among them, a special place is occupied by such an institution as mortgage lending, which is one of the most important elements of the market economy. By developing the housing mortgage lending system, the state stimulates economic growth through the development of the construction industry, which, in turn, is systemically important and makes a significant contribution to the country's GDP.

This article provides a comprehensive analysis of the state of the housing mortgage lending market in the Russian Federation in 2018–2022. As part of the work, the factors influencing its development were identified, among which, in particular: government support measures, the COVID-19 pandemic and a change in the key rate of the Bank of Russia. The rating of commercial banks in terms of the volume of mortgage loans issued is given, and the reasons for the positions of “leaders” and “outsiders” in this rating are identified.

According to the results obtained during the study, it was revealed that the modern housing mortgage lending market in Russia can't be characterized by sufficient scale and maturity. The popularity of mortgages is increasing, but at the same time, the side effects are an increase in housing prices, a rise in the debt burden of the population, high urbanization to large cities, etc.

Keywords: mortgage lending, COVID-19 pandemic, key rate, volume of issued mortgage loans, state program, commercial banks, global destabilization.

Введение

Прошло уже более десятка лет, как зародилось ипотечное жилищное кредитование (далее — ИЖК) в Российской Федерации и коммерческие банки стали активно выдавать ипотечные кредиты. Большую популярность данный банковский продукт получил начиная с 2015 года,

когда были приняты государственные программы по поддержке населения, которые изначально были рассчитаны на 1 год, но вскоре Правительством РФ было принято решение об их продлении.

Следует отметить, что на рынке ИЖК существовало несколько программ на льготных условиях и с государственной поддержкой [1]. К ним можно отнести ипотеку под 6 % для семей с двумя и более детьми. С весны 2020 года в РФ начала действовать льготная сельская ипотека, которая пользуется особой популярностью в регионах [2]. После введения ограничений, связанных с пандемией коронавируса COVID-19, появилась ипотека с господдержкой на новостройки под 6,5 % на все время кредитования для граждан страны, которые заключили договор ипотеки в период с 17 апреля по 1 ноября 2020 года. Суть ее в следующем: банки выдают кредиты по пониженной ставке, а разницу между рыночной и льготной ставками возвращает им государство. Впоследствии программа льготной ипотеки была продлена на новых условиях. Если раньше ставка была 6,5 %, то потом она увеличилась до 7 % на весь срок кредитования (до 31 декабря 2022 года), а максимальная сумма кредита увеличилась с марта 2022 года до 12 млн руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и до 6 млн руб. — для всех остальных регионов. До этого максимальный размер кредита составлял 3 млн руб. С 1 января 2023 года ставка по льготной ипотеке выросла до 8 % годовых, максимальный размер кредита остался прежним. В случае, если суммы кредита недостаточно для приобретения объекта жилой недвижимости, можно взять комбинированную ипотеку (льготную + рыночную или льготную + ипотеку от застройщика), и тогда максимальная сумма кредита составит 30 млн руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и 15 млн руб. — для всех других регионов. При этом первоначальный взнос составляет 15 % от стоимости жилья.

Следует отметить, что ипотечное кредитование играет важную роль в развитии финансового рынка. Оно служит инструментом улучшения качества жизни населения, способствует приобретению собственного жилья [3; 4]. Ипотечное кредитование позволило решить жилищную проблему, в первую очередь молодым, а также малоимущим семьям, семьям военнослужащих. Увидев большой спрос, Правительство РФ решило таким образом стимулировать экономический рост через развитие строительной отрасли, тем самым решив одним шагом проблемы в разных отраслях.

Развитие ИЖК принесло значительный доход банкам и позволило за счет этого увеличить ВВП страны. Одним из показателей развитости системы ипотечного кредитования является его доля в ВВП. В России, по данным за 2022 год, доля ипотечного кредитования в ВВП составляет примерно 10 %, тогда как в странах с развитой системой ИЖК она составляет более 80 %. Таким образом, можно сделать вывод о том, что ипотечное кредитование в России имеет огромный потенциал для развития.

Основные факторы дестабилизирующего воздействия, которые оказали негативное влияние на развитие ИЖК, — это пандемия COVID-19, антироссийские

санкции со стороны стран Запада, а также повышение ключевой ставки Банка России. Далее в исследовании проведем оценку того, как данные факторы повлияли на состояние рынка ипотечного кредитования.

Основное исследование

Дискуссионные вопросы

Всестороннее развитие экономики помогло созданию хороших условий для приобретения жилья с использованием механизма ипотечного кредитования. Такая форма покупки жилья давно присутствует в странах Западной Европы и США. В Российской Федерации ипотечное кредитование появилось относительно недавно, но, даже несмотря на это, граждане РФ активно используют ипотечные кредиты для приобретения жилья.

Если сравнивать доходы граждан и стоимость жилья, то стоит отметить, что не у каждого человека существует возможность без посторонней помощи купить квартиру или дом. А если сравнить арендную плату за недвижимость и ежемесячный платеж по ипотеке, то разница не особо велика.

Как отмечалось ранее, ипотечное кредитование играет важную роль в развитии экономики страны: при использовании финансовых взаимоотношений между банками, гражданами и строительными компаниями происходит вливание денежных ресурсов в строительный сектор.

Проведем сравнительный анализ систем ипотечного кредитования в ряде стран мира, в частности в США, России, Великобритании и Германии (см. табл. 1).

Таблица 1

Особенности систем ипотечного кредитования в разных странах

Показатель	США	Россия	Великобритания	Германия
Основные участники рынка	Банки, государственные органы, брокеры, андеррайтеры	Банки	Банки, кредитно-строительные кооперативы	Банки, кредитно-строительные кооперативы
Программы поддержки ипотеки	Посредством секьюритизации портфеля ипотечных кредитов	Посредством секьюритизации портфеля ипотечных кредитов	Посредством секьюритизации портфеля ипотечных кредитов	Посредством софинансирования кредита
Кредиты без документов	Возможны	Невозможны	Невозможны	Невозможны
Ипотечные ставки	Фиксированные	Фиксированные	Плавающие	Фиксированные, плавающие, погашение

Показатель	США	Россия	Великобритания	Германия
				только процентов
Первоначальный взнос	Возможен нулевой взнос	Невозможен нулевой взнос	Возможен нулевой взнос	Невозможен нулевой взнос
Досрочное погашение	В некоторых случаях возможны штрафы	Без ограничений	Чаще всего со штрафом	Чаще всего со штрафом

Источник: составлено авторами по данным Экспертного бюро оценки и консалтинга¹.

Рассмотрим подробнее таблицу 1, в которой приведены сравнительные данные о четырех странах: США, России, Великобритании и Германии. Первым показателем является «Основные участники рынка». Как видно из таблицы 1, в РФ ипотечные кредиты выдают исключительно банки, а в остальных рассматриваемых странах в роли кредитора также выступают брокеры, кредитно-строительные кооперативы и т. д.

Второй показатель — «Программы поддержки ипотеки». В основном программой поддержки является секьюритизация портфеля ипотечных кредитов. Проще говоря, это превращение ИЖК в ценные бумаги.

Третий показатель — «Кредиты без документов». Стоит отметить, что под словами «без документов» понимаются не документы, удостоверяющие личность, а прочие дополнительные комплекты документов (2-НДФЛ, СНИЛС, ИНН), которые требуют банки при принятии заявки на кредит, и, как показывает анализ, без документов заявки принимают только в США, в остальных странах с этим очень строго.

Ставки по ипотечным кредитам и первоначальный взнос отличаются во всех странах. Так, например, где-то возможен нулевой первоначальный взнос, где-то он невозможен, при этом ставки по ипотеке в основном бывают фиксированными.

Еще одним важным показателем является «Досрочное погашение». В данном случае следует отметить простоту системы ипотечного кредитования в РФ, ведь не во многих странах разрешают без каких-либо штрафов досрочно погасить кредит.

В российском законодательстве отсутствуют запреты на досрочное погашение ипотечных кредитов. Заемщик вправе в любой момент полностью или частично рассчитаться по своим долговым обязательствам. В случае досрочного частичного погашения, в зависимости от выбранной стратегии, снижается либо ежемесячный платеж, либо срок кредита. При этом надо внимательно читать содержание договора об ипотеке, в частности раздел, посвященный условиям досрочного погашения кредита, так как возможность выбора предоставляют не все банки.

¹ Экспертное бюро оценки и консалтинга. Ипотечный рынок в разных странах мира. URL: <https://www.burocons.ru/blog-list/item/8-ipoteka-rynok> (дата обращения: 10.12.2021).

В целом, для того чтобы принять грамотное решение по вопросу досрочного погашения ипотечного кредита, заемщику необходимо определиться с тем, что для него является более важным: заплатить меньше банку или снизить ежемесячный платеж по кредиту, а также принимать во внимание и свое финансовое положение. Отметим, что можно также комбинировать варианты досрочного частичного погашения, если это позволяет семейный бюджет: большой единовременный платеж направить на досрочное погашение, сократить размер обязательного платежа, но при этом продолжать выплачивать сумму в полном объеме. Таким образом, переплаты будут выступать досрочным погашением и за счет них можно будет сократить срок кредита. В случае если финансовое положение заемщика изменится не в лучшую сторону, можно будет вернуться к минимальному обязательному платежу.

Материалы и методы

Система ипотечного кредитования в РФ является довольно-таки молодой и активно развивающейся. Несмотря на это, она сталкивается с рядом проблем, что свидетельствует об актуальности рассматриваемых вопросов.

Система ипотечного кредитования является инструментом социально-экономической политики государства. Развитие выдачи ипотечного кредитования влияет на снижение социальных проблем, повышение доступности жилья для граждан, строительство объектов жилой недвижимости, а также стабилизацию и укрепление финансового и банковского секторов [5].

Определим факторы, которые оказывают влияние на развитие ипотечного кредитования (см. рис. 1).

К *внешним факторам* относятся развитие мирохозяйственных связей и финансовой глобализации. В процессе глобализации происходит приток иностранного капитала на национальный рынок, таким образом происходит влияние на кредитный рынок и стимулирует его развитие.

К *внутренним факторам макроуровня* относятся:

Экономические факторы. Устойчивость национальной валюты, инфляция, система налогообложения, уровень доходов и платежеспособность населения, уровень развитости кредитной системы и, конечно же, инвесторы.

Также к данной группе можно отнести такие проблемы, как недостаток условий для выпуска и обращения ипотечных ценных бумаг, общая ситуация на рынке финансового капитала, страхование ликвидности, процентные ставки по государственным ценным бумагам и т. д.

Политические факторы. Не обойтись также и без политических факторов, которые существенно влияют на ипотеки. Данную группу составляют следующие проблемы: стабильность политических и экономических отношений, наличие внешней угрозы, военные действия и уровень доверия населения к правительству государства.

Все вышеперечисленные факторы сильно влияют на объем выдачи ИЖК, тем самым воздействуя на спрос и предложение на рынке. Проанализируем объем выданных ИЖК в России в период с 2018 по 2022 год (см. рис. 2).



Источник: составлено авторами по данным [6].

Рис. 1. Факторы, влияющие на развитие ипотечного кредитования



Источник: составлено авторами по данным ЦБ РФ².

Рис. 2. Количество и объем выданных ипотечных кредитов в РФ в 2018–2022 годах, млн руб.

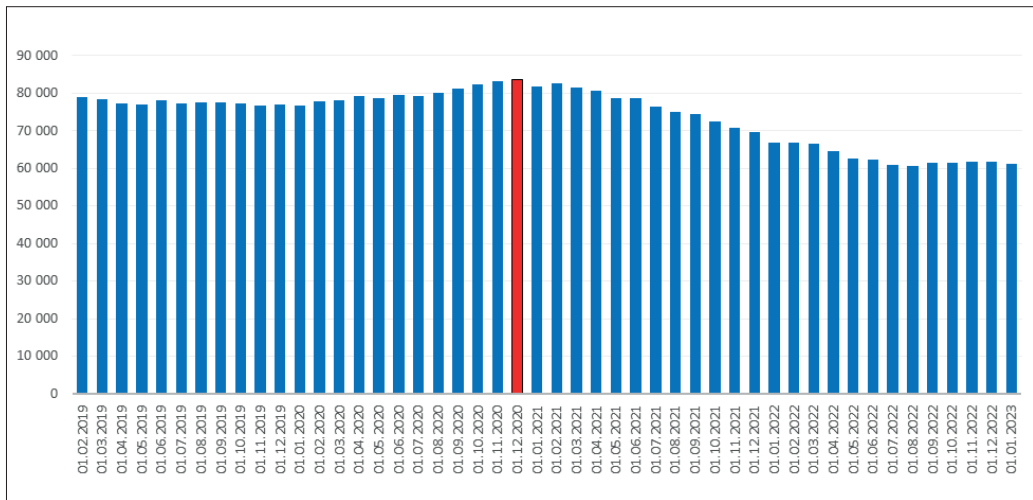
На рисунке 2 представлена динамика объема выданных ипотечных кредитов в 2018–2022 годах. Особого внимания заслуживают показатели за 2019 и 2022 годы. Так, количество выданных ипотечных кредитов находится примерно на одном уровне — 1 319 036 единиц и 1 346 399 единиц соответственно,

² Официальный сайт ЦБ РФ. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 10.02.2023).

т. е. разница составляет порядка 2,07 %, а разница в объеме, выраженном в денежном выражении, — 2 919 084 млн руб. и 4 761 207 млн руб., т. е. 63,1 %. Данное расхождение связано с рядом факторов, которые произошли в исследуемый период, при этом одним из ключевых является рост цен на недвижимость.

Если также рассматривать период пандемии COVID-19 с 2019 по 2021 год, то можно заметить, что она не оказала негативного воздействия на объем выданных ИЖК, а, наоборот, были созданы все условия для потенциальных заемщиков — это, в частности, постепенное снижение ключевой ставки, минимум которой достиг 4,25 %; поддержка со стороны банков, которые предоставляли кредитные каникулы в связи с трудностями, возникающими у заемщиков с погашением долга; программа льготной ипотеки и др.

В этой связи возникает один из главных вопросов: могут ли заемщики справляться со своими обязательствами в период макроэкономической нестабильности, когда факторы дестабилизирующего воздействия отображаются на реальных располагаемых доходах населения? (см. рис. 3)



Источник: составлено авторами по данным ЦБ РФ³.

Рис. 3. Просроченная задолженность по жилищным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам, млн руб.

Что касается динамики просроченной задолженности по ипотечным кредитам физических лиц, то можно отметить, что пик приходится на период пандемии коронавируса COVID-19, а именно на конец 2020 года. Значительный рост наблюдался с июля 2020 года и продолжался до декабря 2020 года. Одной из вероятных его причин является окончание кредитных каникул заемщиков. Их стали активно оформлять после принятия Федерального закона от 3 апреля 2020 года

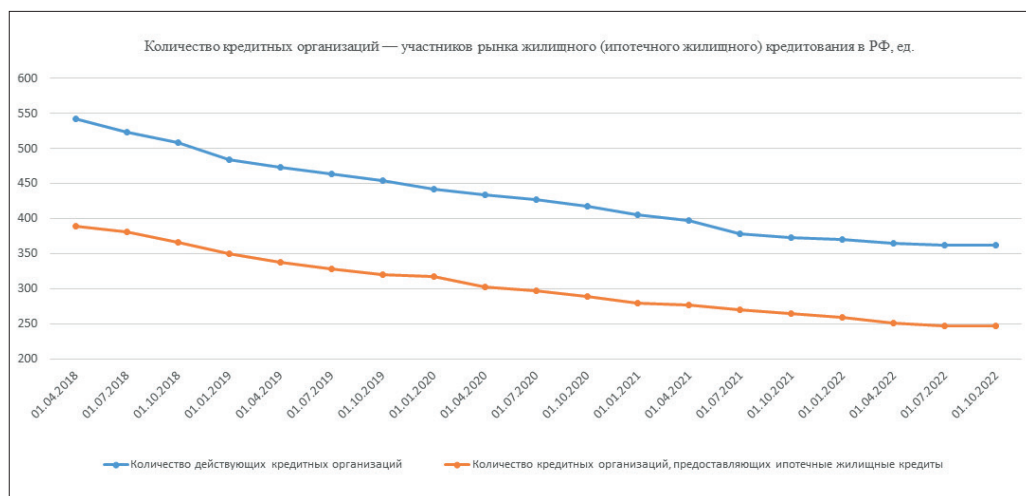
³ Официальный сайт ЦБ РФ. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 10.02.2023).

№ 106-ФЗ⁴, предусматривающего возможность для граждан и предпринимателей получить отсрочку платежей по кредитам и займам на срок до полугода в том случае, если они пострадали от снижения доходов в связи с пандемией коронавируса.

После постковидного периода объем задолженности умеренно уменьшался до августа 2022 года. В первом квартале 2022 года наблюдалась экономическая депрессия из-за подъема курса доллара и евро, а также в целом вследствие панических настроений населения. После минимума в августе 2022 года задолженность снова стала увеличиваться также из-за вышеперечисленных причин и мобилизации. Государство вновь предоставляло льготы населению по получению кредитных каникул семьям мобилизованных.

В целом, если в ближайшие полгода не будут наблюдаться сильные макроэкономические колебания, то есть большая вероятность, что совокупная задолженность также будет уменьшаться, так как стоит отметить грамотную работу банков по проверке платежеспособности населения.

С 2013–2014 годов Центральный банк РФ стал проводить жесткую политику по отношению к кредитным организациям. На рисунке 4 изображено, как изменялось количество кредитных организаций в РФ в период с 2018 по 2022 год.



Источник: составлено авторами по данным ЦБ РФ⁵.

Рис. 4. Количество кредитных организаций в РФ в 2018–2022 годы

Как уже отмечалось ранее, вместе с поддержкой заемщиков — созданием комфортных условий для получения ипотечного кредита — государство стало

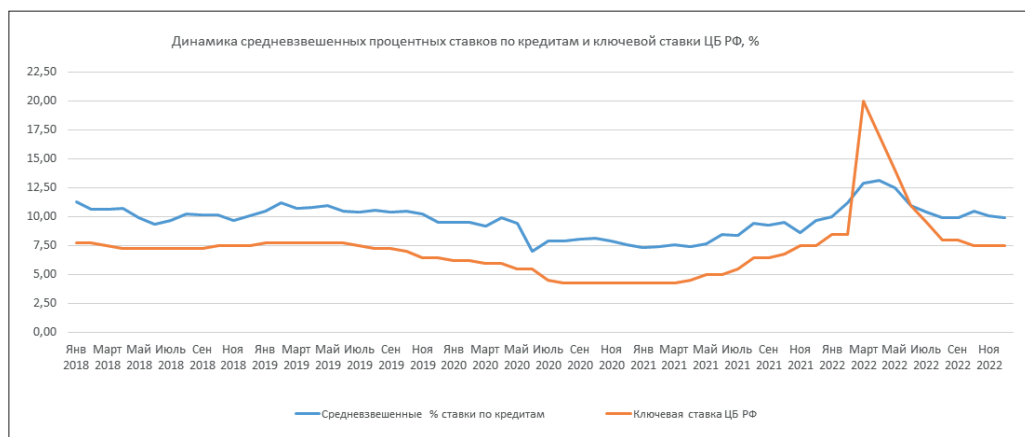
⁴ Система «Гарант». Федеральный закон от 3 апреля 2020 г. № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа. URL: <https://base.garant.ru/73842090/> (дата обращения: 28.03.2023).

⁵ Официальный сайт ЦБ РФ. Участники рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 10.02.2023).

проводить жесткую политику в отношении кредитных организаций, в том числе банков. Стали активно проводиться проверки, и в связи с этим многие кредитные организации (КО) перестали существовать, потому что их лишили лицензий. ЦБ РФ начал реализовывать данную политику из-за кризисных явлений, когда некоторые банки стали накапливать плохие активы, которые не давали получать доходы и тем самым способствовали потере ликвидности.

С апреля 2018 года количество кредитных организаций (КО) продолжало сокращаться уверенными темпами; и только после второй половины 2022 года тренд начал затихать, и в период с июля по октябрь впервые за 4 года не закрылась ни одна кредитная организация, которая предоставляла ИЖК, а в целом по действующим КО закрылась всего лишь одна. Стоит отметить, что проводимая Банком России политика в данном направлении никак не влияет на объемы выдачи ИЖК, а, наоборот, повышает доверие к кредитным организациям, которые остаются на рынке.

С сентября 2019 года ключевая ставка ЦБ РФ постепенно снижалась, даже несмотря на пандемию. Вместе с ключевой ставкой также снизились средневзвешенные процентные ставки по кредитам — до 7,04 % в июне 2020 года (см. рис. 5).



Источник: составлено авторами по данным ЦБ РФ⁶.

Рис. 5. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям, в том числе субъектам малого и среднего бизнеса в рублях, и ключевая ставка Банка России

В конце февраля 2022 года, с началом СВО, ключевая ставка резко увеличилась до 20,00 % из-за панических настроений населения. Многие граждане стали забирать свои сбережения из банков, предпочитая хранить их в наличном

⁶ Официальный сайт ЦБ РФ. Процентные ставки по кредитам и депозитам и структура кредитов и депозитов по срочности. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/ (дата обращения: 10.02.2023); Официальный сайт ЦБ РФ. Ключевая ставка Банка России. URL: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (дата обращения: 10.02.2023); .

виде дома. Банк России, чтобы не допустить резкого роста инфляции, стабилизировал ситуацию с помощью повышения ключевой ставки.

Следует отметить, что ключевая ставка и средневзвешенные процентные ставки по кредитам связаны друг с другом и имеют высокую корреляционную связь, но все же изменение происходит неодновременно. При движении ключевой ставки проходит некоторое время, по истечении которого банки принимаются за определение оптимальной ставки по кредитам и вкладам. Также проходит некоторый промежуток времени, когда физические и юридические лица начинают трансформировать свое поведение по отношению к указанным ставкам.

Рассмотрим отдельные показатели развития ипотечного жилищного кредитования в региональном разрезе. Ниже представлена карта по объемам ИЖК в регионах РФ за 2022 год (см. рис. 6).



Источник: составлено авторами по данным ЦБ РФ⁷.

Рис. 6. Объемы ИЖК в рублях, представленных за месяц, в разрезе федеральных округов РФ за декабрь 2022 года

Согласно рисунку 6, за декабрь 2022 года главными среди округов по объему выданных ИЖК стали: Центральный, Приволжский и Сибирский ФО. Показатели составили 207 253 млн руб., 128 413 млн руб. и 77 556 млн руб. соответственно. Большой отрыв лидера обусловлен нахождением столицы в данном округе, активным ростом строительной отрасли, а также платежеспособностью населения. Аутсайдерами стали Северо-Кавказский и Дальневосточный ФО

⁷ Официальный сайт ЦБ РФ. Интерактивное представление актуальных статистических данных. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 10.02.2023).

с объемами в 22 209 млн руб. и 44 441 млн руб. соответственно. Основной причиной является низкий спрос на покупку недвижимости, так как, например, на Северном Кавказе население в основном живет в отчих домах или недвижимость не такая дорогая в данных округах, чтобы покупать ее в кредит.

Исходя из ранжированной карты, можно сделать вывод, где сконцентрировано население РФ и существует большой спрос на покупку недвижимости. Таким образом, строительные компании направляют свои ресурсы в данные регионы, чтобы иметь большую выгоду.

Борьбу на банковском рынке в сфере ипотечного кредитования очень сложно назвать конкуренцией, так как банки можно разделить на 2 вида: с большим предложением ИЖК по государственным программам и льготам и без них. К сожалению, не все коммерческие банки имеют возможность выдавать ипотечные кредиты под низкий процент. В приоритете находится Сбербанк, где в самую первую очередь реализуются все новые программы. Так, например, в 2023 году была введена новая программа жилищного кредитования «Траншевая ипотека», которая доступна пока лишь в Сбербанке.

Ниже представлена таблица с топ-15 банками по объему и количеству выданных ипотечных жилищных кредитов в ноябре 2022 года (см. табл. 2).

Таблица 2

Топ-15 ипотечных банков по итогам ноября 2022 года

Банк	Объем, млрд руб.	Кол-во, тыс. шт.
Сбербанк	259,9	82,8
ВТБ	81,4	17,6
Альфа-Банк	22,7	4,0
ФК Открытие	19,0	3,4
Банк ДОМ.РФ	15,0	3,3
Газпромбанк	12,0	2,4
Росбанк	11,2	2,1
Совкомбанк	9,8	2,9
Россельхозбанк	9,1	2,1
Промсвязьбанк	6,6	1,9
МКБ	6,0	0,6
АК Барс Банк	2,3	0,6
РНКБ	1,9	0,5
Банк Санкт-Петербург	1,8	0,4
Уралсиб	1,7	0,3

Источник: составлено авторами по данным Frank Media⁸.

Из данных таблицы 2 можно заметить, что лидерами среди перечисленных банков являются банки с государственным участием. Причин, объясняющих

⁸ Frank Media. Ипотека. Итоги ноября 2022 года. URL: <https://frankrg.com/107600> (дата обращения: 17.02.2023).

этот факт, много, однако одной из ключевых является то, что ипотека с господдержкой чаще всего встречается именно у них. Тем самым данные кредитные организации получают преимущество в конкурентной гонке.

На рынке ипотечного кредитования много разных банков, которые занимаются выдачей ипотечных кредитов. Рассмотрим 3 разных по уровню банка из топ-15, а именно Сбербанк — самый популярный банк в РФ на данный момент по выдаче ипотечных кредитов, Промсвязьбанк — середнячок на банковском рынке и банк «Санкт-Петербург» — аутсайдер среди лучших банков РФ.

Проанализируем программы ипотечного кредитования Сбербанка, информация о которых размещена на его официальном сайте (см. табл. 3).

Таблица 3

Программы ипотечного кредитования в Сбербанке

Название программы	Размер первоначального взноса	Срок	Ставка	Максимальная сумма кредита
Приобретение готового жилья	от 20 %	до 30 лет	от 10,90 %	100 000 000,00 Р
Льготное строительство жилого дома для семей с детьми	от 30 %	до 30 лет	от 5,30 %	30 000 000,00 Р
Льготное строительство жилого дома	от 30 %	до 30 лет	от 7,30 %	12 000 000,00 Р
Господдержка	от 15 %	до 30 лет	от 7,70 %	12 000 000,00 Р
Строительство жилого дома	от 25 %	до 30 лет	от 10,90 %	100 000 000,00 Р
Загородная недвижимость и земля	от 25 %	до 30 лет	от 11,20 %	100 000 000,00 Р
Семейная ипотека	от 15 %	до 30 лет	от 5,70 %	30 000 000,00 Р
Новостройка	15–20 % от 20 %	до 30 лет	от 11,40 % от 10,90 %	100 000 000,00 Р
Ипотека для IT-специалистов	от 15 %	до 30 лет	от 4,70 %	18 000 000,00 Р
Военная ипотека	от 15 %	до 30 лет	от 10,30 %	3 100 000 Р
Для иностранных граждан	от 10 %	до 30 лет	от 11,20 %	100 000 000,00 Р
Гараж/машино-место	от 25 %	до 30 лет	от 11,40 %	100 000 000,00 Р
Под залог имеющейся недвижимости	залог до 80 %	до 30 лет	от 11,70 %	20 000 000,00 Р

Источник: составлено авторами по данным финансового маркетплейса «Банки.ру»⁹.

⁹ Финансовый маркетплейс «Банки.ру». Программы ипотечного кредитования ПАО «Сбербанк». URL: <https://www.banki.ru/products/hypothec/catalogue/best/bank/sberbank/> (дата обращения: 01.04.2023).

Далее рассмотрим ипотечные программы Промсвязьбанка, которые представлены на его официальном сайте (см. табл. 4). По сравнению со Сбербанком в данном банке предложений немного меньше.

Таблица 4

Программы ипотечного кредитования в Промсвязьбанке

Название программы	Размер первоначального взноса	Срок	Ставка	Максимальная сумма кредита
Семейная военная ипотека	от 15 %	до 25 лет	4,60 %	5 199 000,00 Р
Госпрограмма. Военная ипотека	от 15 %	до 25 лет	7,00 %	4 128 000,00 Р
Госпрограмма 2020	от 15 %	до 30 лет	от 7,70 %	12 000 000,00 Р
Госпрограмма. IT-специалисты	от 15 %	до 30 лет	от 15,00 %	18 000 000,00 Р
Госпрограмма. Новые территории	от 10 %	до 30 лет	2,00 %	6 000 000,00 Р
Новостройка	от 10 %	до 30 лет	от 11,2 %	30 000 000,00 Р
Вторичное жилье	от 10 %	до 30 лет	от 10,50 %	30 000 000,00 Р
Семейная ипотека	от 15 %	до 30 лет	от 5,00 %	12 000 000,00 Р
Дальневосточная ипотека	от 15 %	до 20 лет	от 1,50 %	6 000 000,00 Р
Кредит под залог квартиры	–	до 30 лет	от 10,70 %	30 000 000,00 Р
Рефинансирование ипотеки	–	до 30 лет	от 5,00 %	20 000 000,00 Р

Источник: составлено авторами по данным ПАО «Промсвязьбанк»¹⁰.

И, наконец, рассмотрим аутсайдера среди лучших банков России. Банк «Санкт-Петербург» относительно конкурентов имеет неплохие результаты по программам ипотечного кредитования и даже почти ничем не уступает. Разница лишь в процентных ставках, которые немного выше, чем в остальных двух исследуемых банках (см. табл. 5).

Таблица 5

Программы ипотечного кредитования в банке «Санкт-Петербург»

Название программы	Размер первоначального взноса	Срок	Ставка	Максимальная сумма кредита
Семейная ипотека	от 15 %	до 30 лет	от 5,35 %	12 000 000,00 Р
Рефинансирование ипотеки	–	до 30 лет	от 11,65 %	10 000 000,00 Р

¹⁰ ПАО «Промсвязьбанк». Программы ипотечного кредитования. URL: <https://www.psbank.ru/Personal/Mortgage> (дата обращения: 01.04.2023).

Название программы	Размер первоначального взноса	Срок	Ставка	Максимальная сумма кредита
IT-ипотека	от 15 %	до 30 лет	от 4,35 %	18 000 000,00 Р
Квартира в новостройке	от 15 %	до 30 лет	от 11,15 %	30 000 000,00 Р
Вторичный рынок	от 15 %	до 30 лет	от 11,15 %	30 000 000,00 Р
Апартаменты	от 20 %	до 30 лет	от 11,15 %	20 000 000,00 Р
Господдержка от 7,35 %	от 15 %	до 30 лет	от 5,70 %	12 000 000,00 Р
Под залог недвижимости	от 30 %	до 30 лет	от 12,75 %	30 000 000,00 Р
Машино-места	от 20 %	до 30 лет	от 11,15 %	2 000 000,00 Р
Военная ипотека	от 20 %	–	11,65 %	по рассмотрению
Smart Ипотека	от 30 %	до 30 лет	от 11,15 %	7 500 000,00 Р
Жилой дом	от 35 %	до 30 лет	от 12,75 %	30 000 000,00 Р
Земельный участок	от 35 %	до 30 лет	от 12,75 %	10 000 000,00 Р
Коммерческая недвижимость	от 30 %	до 30 лет	от 11,15 %	20 000 000,00 Р

Источник: составлено авторами по данным¹¹.

Рассмотрев все предложения программ ипотечного кредитования, можно сделать вывод, что программы достаточно близкие, но наблюдается существенная разница при сравнении годовых процентных ставок.

Сравним 3 программы по кредитным ставкам и определим, какой из банков является наиболее выгодным.

Итак, первая программа — «Военная ипотека», которая выдается военнослужащим. В Сбербанке военную ипотеку выдают под 10,30 % годовых; в Промсвязьбанке есть две отдельные программы: для военнослужащих, у которых есть семьи, ставка составляет от 4,60 % и отдельно для военнослужащих, ставка составляет 7,00 %. В банке «Санкт-Петербург» процентная ставка по программе «Военная ипотека» достигает 11,65 %, что значительно превышает среднее значение по рынку.

Вторая программа — «Семейная ипотека», ее выдают семьям, у которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился второй или последующий ребенок или есть ребенок с категорией «ребенок-инвалид». Сбербанк выдает кредит по ставке 5,70 %, Промсвязьбанк — 5,00 %, банк «Санкт-Петербург» — 5,35 %.

Третьей программой выступает приобретение квартиры в новостройках, данная программа по-разному называется в каждом банке, но суть имеет одинаковую. На данную программу банки выдают кредиты по следующим процентным ставкам: Сбербанк — 10,90 %, Промсвязьбанк — 11,20 %, а банк «Санкт-Петербург» — 11,15 %.

¹¹ ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Программы ипотечного кредитования ПАО «Банк Санкт-Петербург». URL: <https://www.bspsb.ru/retail/mortgage/>

Таким образом, можно сделать вывод, что из тройки исследуемых банков самым выгодным является Промсвязьбанк. В случае всех рассматриваемых программ данный банк имеет более низкие процентные ставки, что делает его лидером среди конкурентов. Причин может быть несколько. Возможно, Промсвязьбанк установил низкие процентные ставки в рамках своей стратегии конкурентного преимущества на рынке ипотечного кредитования. Также низкие ставки могут быть связаны с тем, что банк имеет высокий уровень ликвидности и может предоставлять кредиты по более выгодным условиям. Кроме того, низкие ставки по ипотеке могут быть результатом сотрудничества банка с государством в области реализации программ поддержки жилищного строительства и доступности жилья для населения.

Заключение

За последние десять лет в РФ ипотечное кредитование все больше набирает популярность, несмотря на глобальные макроэкономические кризисы. В период с 2018 года объемы выданных ИЖК выросли на 60 % в денежном и на 9 % снизились в количественном измерении. Учитывая санкции со стороны западных стран, данные показатели вполне приличны.

Как показало исследование в сравнительном анализе развитых стран и РФ, условия получения и обеспечения ипотечного кредита в РФ проще, нежели в США, Германии и Великобритании. Данный факт объясняется тем, что в западных странах ИЖК находится на более высоком уровне и нет такого высокого спроса, как в РФ, и чтобы не допустить образования пузыря, система построена другим образом. Стоит отметить, что в РФ также ожидаются изменения и ужесточение условий получения ИЖК.

Проведя сравнительный анализ трех ипотечных банков РФ из топ-15, можно сделать следующие выводы, выделяя некоторые критерии:

1. Условия кредитования: все три банка предлагают ипотечные программы на приобретение готового жилья, новостроек и жилых комплексов. Однако условия кредитования могут отличаться в каждом банке. Например, Сбербанк предоставляет ипотечные кредиты на срок до 30 лет, Промсвязьбанк — с низким первоначальным взносом, а банк «Санкт-Петербург» — с возможностью досрочного погашения без штрафных санкций.

2. Процентные ставки: процентные ставки на ипотечные кредиты также могут различаться в каждом банке. Например, в Сбербанке процентная ставка может начинаться от 4,70 %, в Промсвязьбанке — от 2,00 %, а в банке «Санкт-Петербург» — от 4,35 %.

3. Срок кредита: срок ипотечного кредита также может отличаться в каждом банке. Но в рассматриваемых банках сроки многих программ доходят до 30 лет.

С 2013 года ЦБ РФ начал проводить жесткую политику по отношению к кредитным организациям. Стали чаще проводить комплексные проверки.

Данная политика была начата для того, чтобы обезопасить средства населения и предостеречь кредитные организации от потери активов. Из-за глобальных кризисов и нестабильности финансовых рынков стали возникать риски потери собственных средств и активов.

ИЖК имеет спрос в Центральном и Приволжском ФО РФ. Данные регионы находятся в лидерах из-за большой концентрации строительных компаний, высокой развитости регионов и высоких цен на жилье. Аутсайдерами являются Северо-Кавказский и Дальневосточный ФО, так как в данных округах нет развитой инфраструктуры и высокого спроса на недвижимость.

Государство активно поддерживает население на протяжении десятка лет с помощью льготных ипотечных программ. Данный инструмент помог решить проблему жилья в РФ молодым семьям, военнослужащим и их семьям, учителям и пр. Сложно угадать, до какого времени государство будет продолжать поддерживать население, но, учитывая уровень развития ИЖК в России, в ближайшее время нас могут ожидать большие изменения и модернизация существующей системы ипотечного кредитования.

Список источников

1. Савчина О. В., Товмасын В. Ю. Рынок ипотечного жилищного кредитования России в условиях экономических санкций и коронакризиса // Вестник МГПУ. Серия «Экономика». 2022. № 2 (32). С. 66–82.
2. Савчина О. В., Рак В. А. Анализ состояния ипотечного жилищного кредитования в РФ в современных условиях (на примере ЦФО) // Вестник МГПУ. Серия «Экономика». 2021. № 2 (28). С. 8–23.
3. Савчина О. В., Шарашидзе А. З. Особенности ипотечного кредитования в РФ в условиях экономической и геополитической нестабильности // Вестник МГПУ. Серия «Экономика». 2017. № 1 (11). С. 79–85.
4. Савчина О. В., Шарашидзе А. З., Савчина О. В. Анализ состояния систем ипотечного кредитования России и Германии в условиях глобальной нестабильности // Вестник МГПУ. Серия «Экономика». 2018. № 2 (16). С. 67–80.
5. Жанадил Д. Р. Ипотечное кредитование и факторы, влияющие на его развитие // Приоритеты современной науки: актуальные исследования и направления: сб. науч. тр. по мат-лам Междунар. науч.-практ. конф., Москва, 31 мая 2021 г. / под общ. ред. А. В. Туголукова. М.: Индивидуальный предприниматель Туголуков Александр Валерьевич, 2021. С. 120–122.
6. Формирование и развитие деятельности финансовых посредников на российском рынке: монография / А. А. Артемова [и др.]. Оренбург: Оренбургский государственный университет; ЭБС АСВ, 2017. 222 с. ISBN 978-5-7410-1878-1 // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS. URL: <https://www.iprbookshop.ru/78921.html> (дата обращения: 19.12.2021).

References

1. Savchina O. V., Tovmasyan V. Yu. The Russian housing mortgage lending market in the context of economic sanctions and the coronavirus crisis // Bulletin of the Moscow City Pedagogical University. Series «Economics», 2022 № 2 (32). P. 66–82.

2. Savchina O. V., Rak V. A. Analysis of the state of mortgage housing lending in the Russian Federation in modern conditions (using the example of the Central Federal District) // Bulletin of the Moscow State Pedagogical University. Series «Economics». 2021. № 2 (28). P. 8–23.
3. Savchina O. V., Sharashidze A.Z. Features of mortgage lending in the Russian Federation in conditions of economic and geopolitical instability // Bulletin of the Moscow State Pedagogical University. Series «Economics». 2017. № 1 (11). P. 79–85.
4. Savchina O. V., Sharashidze A. Z., Savchina O. V. Analysis of the state of mortgage lending systems in Russia and Germany in conditions of global instability // Bulletin of the Moscow State Pedagogical University. Series «Economics». 2018. № 2 (16). P. 67–80.
5. Zhanadil D. R. Mortgage lending and factors influencing its development // Priorities of modern science: current research and directions: collection of scientific papers based on the materials of the International Scientific and Practical Conference, Moscow, May 31, 2021 year / Under the general ed. A. V. Tugolukova. Moscow: Individual entrepreneur Alexander Valerievich Tugolukov, 2021. P. 120–122.
6. Formation and development of the activities of financial intermediaries in the Russian market: monograph / A. A. Artyomova [et al.]. Orenburg: Orenburg State University; EBS DIA, 2017. 222 p. ISBN 978-5-7410-1878-1 // The electronic library system of IPR BOOKS. URL: <https://www.iprbookshop.ru/78921.html> (accessed: 19.12.2021).

Сведения об авторах / Information about the authors

Савчина Оксана Владимировна — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и кредита экономического факультета Российского университета дружбы народов имени Патриса Лумумбы, Москва, Россия.

Savchina Oksana Vladimirovna — PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Finance and Credit at the Faculty of Economics, Peoples' Friendship University of Russia named after Patrice Lumumba, Moscow, Russia.

savchina-ovl@rudn.ru

Закарян Ваган Вагеевич — магистрант Российского университета дружбы народов имени Патриса Лумумбы, Москва, Россия.

Zakaryan Vahagn Vageevich — Master's degree student of the Faculty of Economics of the Patrice Lumumba Peoples' Friendship University of Russia, Moscow, Russia.

vahagnzakaryan16@icloud.com