

УДК 336.77

## ***ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ***

***Фролова К.А.<sup>1</sup>***

*студентка 2 курса бакалавриата по направлению*

*«Бухгалтерский учет, анализ и аудит»*

*Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова*

*Северодвинск, Россия*

**Аннотация:** в статье рассмотрена система ипотечного кредитования в Российской Федерации. Приведены лидирующие банки Российской Федерации по размеру ипотечного кредитного портфеля. Проведен анализ предоставленного ипотечного жилищного кредитования и средневзвешенной ставки. Выявлена тенденция развития ипотечного кредитования в 2017 году.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, банк-кредитор, ипотечный кредитный портфель, процентная ставка.

## ***RESIDENTIAL MORTGAGE***

***Frolova K.A.***

*the student of the 2-d rates of a bachelor degree in the direction of*

*«Financial accounting, analysis and audit» Northern (Arctic) Federal University*

*named after M.V. Lomonosov*

*Severodvinsk, Russia*

**Annotation:** in article the system of mortgage lending in the Russian Federation. Given the leading banks of the Russian Federation in terms of the mortgage loan

---

<sup>1</sup> научный руководитель Высоцкая Татьяна Рудольфовна - кэн, доцент, доцент кафедры экономики Северного (Арктического) федерального университета им. М.В. Ломоносова Россия, г.Северодвинск

portfolio. The analysis of provided mortgage housing loans and the weighted average rate. The tendency for the development of mortgage lending in 2017.

**Keywords:** mortgage, mortgage lending, the creditor bank, mortgage loan portfolio, mortgage rate.

В современной жизни при стремительном росте численности населения одним из наиболее актуальных является жилищный вопрос. Далекое не каждая семья, даже имеющая стабильный средний доход, может позволить себе приобрести собственное жилье, учитывая, что на отечественном рынке цены на недвижимость очень высокие, не зависимо от того первичное это или вторичное жилье.

Решить квартирный вопрос можно с помощью ипотечного кредитования. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) под ипотечным кредитом понимаются денежные средства, которые предоставляются физическому лицу кредитным учреждением на основе кредитного договора или иным юридическим лицом на основе договора займа для приобретения в собственность жилого помещения под его залог и (или) под залог иного жилого помещения [4].

Данный финансовый инструмент создан специально для кредитования покупок в сфере недвижимости и направлен на улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации, который предоставляет большую сумму кредита на длительный срок. Ипотека в Российской Федерации стала довольно массовым явлением и для большинства людей это единственный шанс приобрести жилье.

Ипотечным кредитованием занимаются множество банков РФ. Но на ипотечном рынке наиболее активно работают не более ста банков, преимущественно московских. По данным Аналитического Центра компании Русипотека пятерка лидеров рынка ипотечного кредитования по итогам января-марта 2017 года представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Лидирующие банки РФ по размеру ипотечного кредитного портфеля

Банк	Январь 2017	Февраль 2017	Март 2017
	Объем, млн.руб.	Объем, млн.руб.	Объем, млн.руб.
Сбербанк	37 780	90 480	167 000
ВТБ 24	15 389	36 495	66 982
Райффайзенбанк	3 159	8 017	15 100
ВТБ Банк Москвы	2 563	6 233	10 845
Газпромбанк	2 424	5 553	9 525

На основании данных таблицы 1 можно сделать вывод, что ПАО «Сбербанк» несравненный лидер по ипотечному кредитованию по итогам января-марта 2017 года. Объемы выданных ипотечных кредитов значительно увеличились в марте 2017 года по сравнению с январем и февралем 2017 года.

Однако, проводя анализ предоставленного ипотечного жилищного кредитования в России по данным ЦБ РФ с января по апрель 2017 потребность в данном кредитовании сократилась с 183 724 млн руб. до 146 730 млн руб. При этом в начале 2017 года зарегистрирован самый маленький объем выданных ипотечных кредитов в феврале, который составил 71 083 млн руб. (рисунок 1).

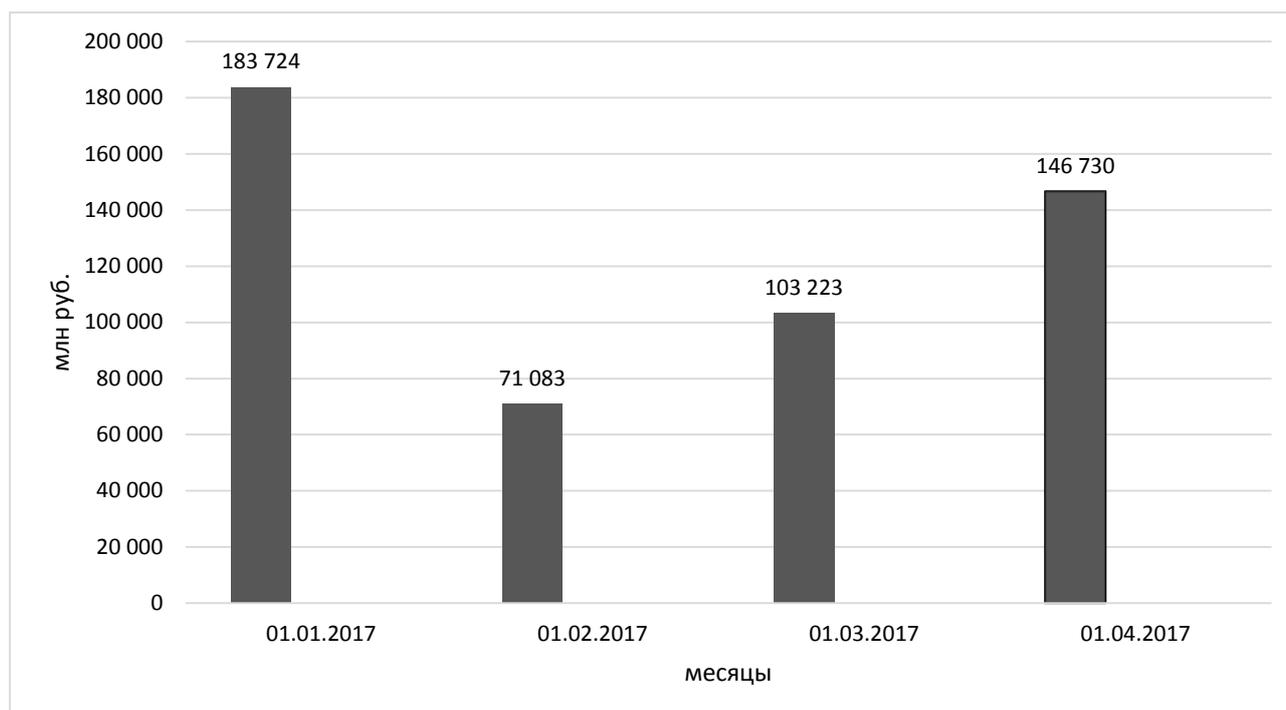


Рисунок 1 – Ипотечное жилищное кредитование, предоставленное за месяц

Потребность в ипотечном кредитовании сократилась из-за снижения уровня доходов граждан РФ, завышения уровня цен на первичное и вторичное жилье, завышенных процентных ставок банков, занимающихся ипотечным кредитованием.

Важнейшей проблемой ипотечного кредитования являются высокие процентные ставки, установленные кредитными организациями. Так на 1 апреля 2017 года средневзвешенная ставка составляет 11,68% и является не высокой по сравнению со средневзвешенной ставкой на 1 апреля 2015 года, которая составляла 14,7%.

Снижение процентных ставок с 2015 года по 2017 год является положительным фактором для всего рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации, которое представлено на рисунке 2.

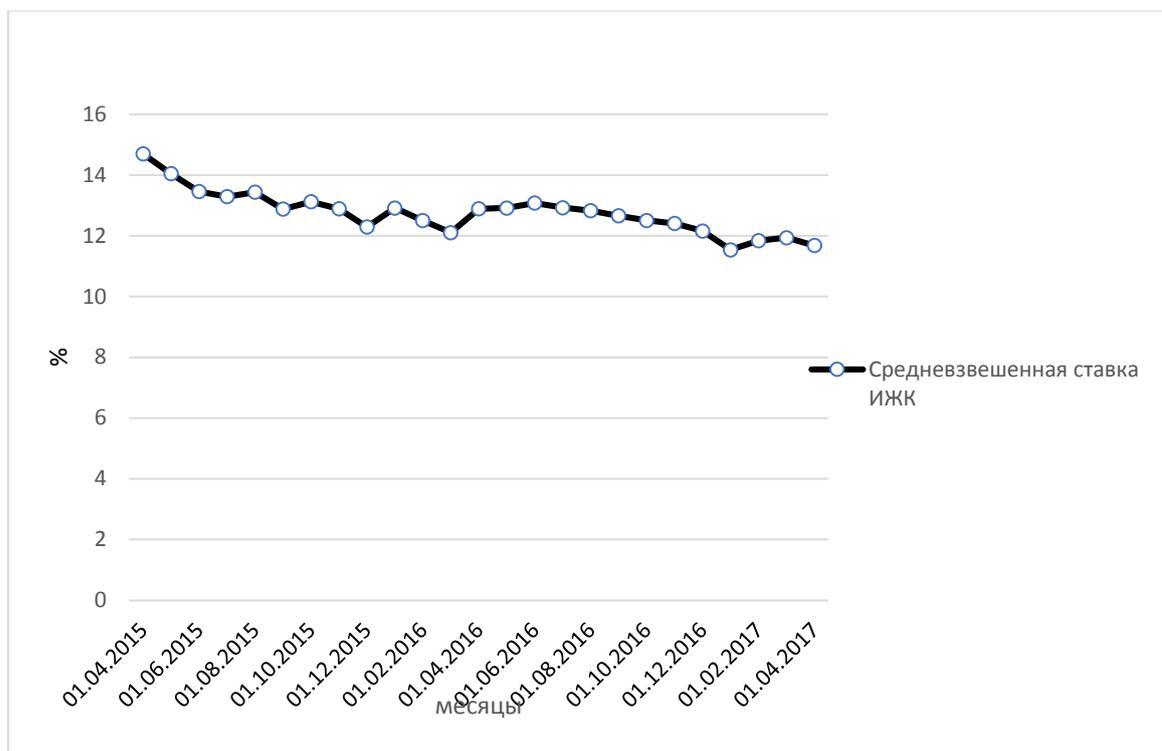


Рисунок 2 – Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, предоставленная за месяц

Оформить ипотеку может не каждый, существует усредненный портрет потенциального клиента, способного получить ипотечный кредит:

- возраст клиента от 23 до 65 лет (некоторые банки готовы выдавать ипотечные кредиты лицам с 18 лет);
- безупречная кредитная история потенциального клиента, отсутствие непогашенных кредитов и других долговых обязательств;
- рабочий стаж – более двух лет, причем на последнем месте работы – не менее 6 месяцев;
- наличие официального дохода, достаточного для погашения ежемесячного платежа (хотя бы в 2 раза больше ежемесячного платежа);
- наличие первоначального взноса не менее 20% стоимости приобретаемого жилья.

При этом улучшение жилищных условий включает в себя:

- 1) приобретение жилья (жилого помещения);
- 2) строительство индивидуального жилого дома;
- 3) участие в долевом строительстве;
- 4) строительство, а также реконструкцию индивидуального жилого дома.

Ипотечное кредитование является выгодным вариантом для тех, у кого уже есть определенная сумма сбережений, стабильный доход. Насущный вопрос: «Стоит ли брать ипотеку?». Большинство экспертов сходятся во мнении, что 2017 год станет удачным для рынка ипотечного кредитования. Руководитель Аналитического Центра компании Русипотека Гордейко Сергей сообщает: «В 2017 году рынок вырастет на 25-30%, а годовая выдача достигнет 1,85 – 1,9 трлн рублей.» [1]. Основой оптимизма служат объемы ипотечного кредитования, понижение процентных ставок и социально-экономическое положение населения.

В современном мире все больше людей прибегает к ипотечному кредитованию для приобретения собственного жилья. Ипотека имеет много плюсов и минусов, безусловно, главным плюсом является приобретение квартиры уже сейчас и не надо копить долгие годы. Кредит оформляется на

длительный и срок, и поэтому ежемесячный платеж не слишком велик. Конечно, не стоит забывать и о недостатках данного кредитования, среди которых огромная переплата по процентам и наличие первоначального взноса, который еще предстоит накопить перед оформлением ипотечного кредита.

В целом, среди множества государственных поддерживающих программ, призванных помогать гражданам Российской Федерации ипотека занимает почетное место. Благодаря ипотеке население России может удовлетворить свои потребности в собственном жилье и улучшить свою жизнь.

### **Библиографический список:**

1. Аналитический Центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации, компания Русипотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rusipoteka.ru/> (дата обращения: 26.05.2017).

2. Васильева А.С. Особенности потребительского кредитования в России в современных условиях // Статистика и экономика. - 2008. - №3. - с.11-17.

3. Высоцкая Т.Р. Применение теории реальных опционов к оценке стоимости инвестиционных проектов // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. – 2012. - №2. – с. 334-339.

4. Иванова М.С., Ипотека (залог недвижимого имущества) в Российской Федерации / М.С. Иванова // Успехи современной науки. – 2016. - №6. – с. 107-108.

5. Маутова Д.С., Сазонов С.П., Ипотека и материнский капитал / Д.С. Маутова, С.П. Сазонов // Актуальные аспекты современной науки. – 2015. – с. 50-54.

6. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 03.07.2016).

7. Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/> (дата обращения: 26.05.2017).