

УДК 330

***СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО  
РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ***

***Аракелян Н.Ф.***

*магистрант*

*ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет им. академика И.Г.  
Петровского»*

*г. Брянск, Россия*

**Аннотация**

Анализ современного положения дел в отрасли ипотечного кредитования является актуальным знанием, позволяющим проводить эффективную денежно-кредитную политику, направленную не только на развитие данной отрасли, но и на укрепление экономики страны в целом. В статье рассмотрены основные тенденции в развитии ипотечной системы России, проведен анализ ипотечных программ кредитования.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечная система России, ПАО «Сбербанк», программа ипотечного кредитования, средневзвешенная процентная ставка по ипотеке.

***MODERN TENDENCIES OF DEVELOPMENT OF THE RUSSIAN  
MORTGAGE LENDING MARKET***

***Arakelyan N.F.***

*master student*

*FSBEI HE "Bryansk State University. Academician I.G. Petrovsky*

*Bryansk, Russia*

**Annotation**

Analysis of the current state of affairs in the development of mortgage lending is relevant knowledge that allows for an effective monetary policy aimed not only at the development of this industry, but also at strengthening the economy as a whole. The article considers the main trends in the development of the mortgage system in Russia, analyzes the mortgage lending programs.

**Keywords:** mortgage, mortgage system of Russia, Sberbank PJSC, mortgage lending program, weighted average interest rate on mortgage.

Рынок ипотечного кредитования России, несмотря на сегодняшние трудности, продолжает расти, постепенно наращивая свои объемы. Последние три года для нашей страны и банковского сектора в частности стали настоящим испытанием: падение курса рубля, рост недоверия населения к коммерческим банкам, ужесточение денежно-кредитной политики Центрального банка и многие другие факторы стали проверкой на прочность ипотечной системы РФ.

Ипотечное кредитование облегчило жизнь большей части соотечественников, решивших приобрести в собственность недвижимость, но не имеющих достаточного объема денежных средств, необходимых для его оплаты. В данном случае ипотечные кредиты становятся единственно верным решением, гарантирующим получение недвижимости в собственность заемщика.

Такой способ покупки недвижимости повысил качество жизни населения, при этом накладывая на заемщика подъемные для него суммы обязательств, рассчитываемые исходя из конкретных условий платежеспособности последнего [2, с. 146].

Ипотечная система Российской Федерации объединяет в себе не только коммерческие банки и заемщиков, но также и рефинансирующие организации, в том числе Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК),

застройщиков и риелторов, ипотечных брокеров, страховые компании, и других участников.

По данным аналитических агентств, за первый квартал 2018 года было выдано 296 тысяч ипотечных кредитов на сумму более чем 573 млрд руб. Ипотечный рынок в 2018 г. по сравнению с 2017 г. вырос более чем на две трети, т.к. годом ранее было выдано 175 тысяч аналогичных кредитов. В общей сумме объема ипотечного кредитования также наблюдается рост более чем на 80%. Средний объем суммы в кредитном договоре также вырос с 1,8 млн руб. в 2017 году до 1,94 млн руб. в 2018 г.

Анализируя данные тенденции увеличения как объема выданных ипотечных кредитов, так суммы кредитования, можно отметить положительное влияние главным образом снижения ключевой ставки ЦБ, и, как следствие снижение ставки по ипотечному кредитованию. Кроме того, положительно сказался процесс внедрения электронной регистрации сделок, экономя время клиента, а также возможность выгодного рефинансирования уже действующих кредитных договоров [1, с. 125].

Объемы выданных кредитов Сбербанк за первый квартал 2018 г. составили 180 тысяч на общую сумму 333,6 млрд руб., ВТБ – 38 тысяч на общую сумму 85,6 млрд руб. соответственно, Россельхозбанк – 20,6 тысяч и соответственно 35,2 млрд руб. общей суммой, что изображено на рисунке 1..



Рис.1 - Количество и объем выданных ипотечных кредитов ведущими банками РФ в 2018 г.

Анализируя данные, представленные на рисунке 1, можно прийти к выводу, что бесспорным лидером на рынке ипотеки как объему выданных кредитов, так и по их количеству является ПАО «Сбербанк России».

Рассмотрим минимальные ставки по ипотечному кредитованию ведущих российских банков по состоянию на ноябрь 2018 г.

Таблица 1 - Обзор минимальных ставок банков РФ в области ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках недвижимости в 2018 г.

№	Банк	Вторичный рынок недвижимости	Первичный рынок недвижимости
		Минимальные ставки, %	Минимальные ставки, %
1	Сбербанк	8,6	7,10
2	ВТБ	8,9	8,90
3	Россельхозбанк	8,85	8,85
4	Банк ДельтаКредит	8,25	8,25
5	Банк Уралсиб	8,9	8,90

6	Альфа Банк	8,99	8,99
---	------------	------	------

Анализируя показатели минимальных ставок по ипотеке ведущих банков РФ, можно сделать вывод, что наименьшую ставку по ипотеке на первичном рынке недвижимости предлагает Сбербанк, на вторичном рынке недвижимости предложение данного банка также входит в число минимальных.

Ставка 7,10% распространяется на кредиты для приобретения новостроек у определенных застройщиков, первоначальный взнос по ипотеке составляет 15%, срок кредитования – до 7 лет. Такая ставка предлагается для клиентов, получающих зарплату на счет карты/вклада в Сбербанк, либо в случае, когда приобретаемый объект недвижимости построен с участие кредитных средств Сбербанка. Необходимым условием считается обязательное подтверждение дохода заемщика, заключение договора страхования, а также при выполнении электронной регистрации сделки с недвижимостью.

Ставка 8,60% годовых доступна заемщиков, приобретающих недвижимость в рамках акции «Витрина» с первоначальным взносом от 15%, для зарплатных клиентов банка, при условии того, что клиент является участников программы «Молодая семья», при страховании имущества и жизни, а также при электронной регистрации сделки.

Необходимо признать, что на долю Сбербанка приходится около 61% объема всех выданных ипотечных кредитов, второе место – у банка ВТБ, третье – у Россельхозбанка.

Все ипотечные программы банков РФ, присутствующие сегодня на рынке, условно можно разделить на следующие группы:

- кредиты на приобретение квартир на первичном рынке недвижимости;
- кредиты на приобретение квартир на вторичном рынке;
- кредиты на приобретение загородного жилья;

— нецелевые ипотечные кредиты под залог имеющейся недвижимости;

— кредиты на приобретение нежилых помещений для бизнеса

— рефинансирование ранее выданных ипотечных кредитов.

Отдельно можно выделить ипотечные программы банков, рассчитанные на заемщиков – представителей отдельных категорий граждан:

— работники бюджетной сферы;

— члены молодых семей;

— работники социально-значимых профессий;

— военные;

— заемщики, в чьих семьях родился второй или третий ребенок с января 2018 г. [3, с. 58].

По данным Центрального Банка Российской Федерации, на начало 2018 г. средневзвешенная ставка процента по ипотечному жилищному кредитованию составляла 10,64%, к концу первого полугодия – 9,66%. Динамика средней процентной ставки по ипотечным кредитам представлена на рисунке 2.

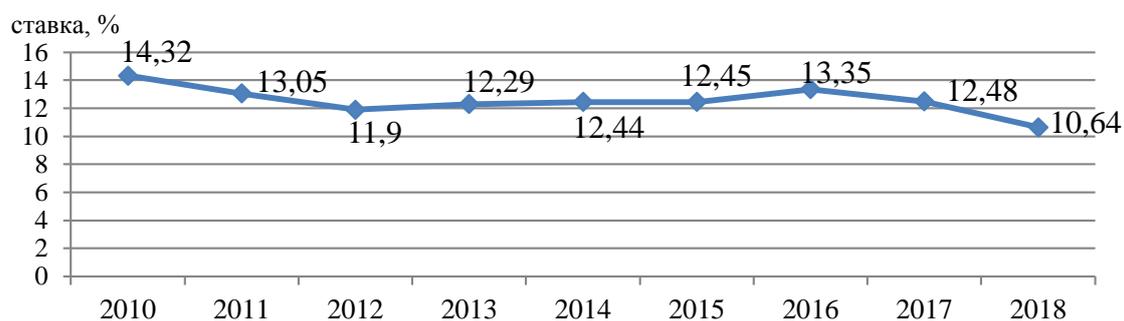


Рис. 2 - Динамика средневзвешенной ставки процента по ипотечному кредитованию в РФ в 2010-2018 гг.

Анализируя динамику средневзвешенной ставки по ипотеке на российском рынке, можно проследить четкую тенденцию уменьшения данного показателя с 2016 года и по настоящее время, на что повлияла грамотная

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

денежно-кредитная политики РФ, в частности, снижение ключевой ставки процента до 7,5%.

По данным Центрального Банка Российской Федерации, на 1 января 2018 г. ипотечное кредитование предоставляли 428 кредитных организаций, на 1 июля – 393. Динамика изменения общего количества кредитных организаций и количества кредитных организаций, выдающих ипотеку, представлена с помощью рисунка 3.

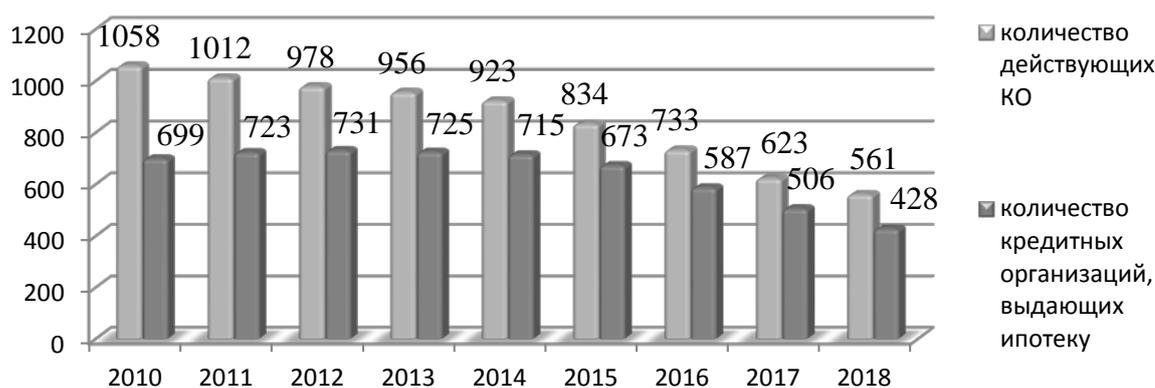


Рис. 3 - Динамика изменения количества кредитных организаций в РФ

Подводя итоги, можно сказать, что современная ипотечная система России развивается уверенными темпами: проводится грамотная государственная денежно-кредитная политика, направленная на постепенное снижение ключевой ставки, и, как следствие, снижение ставок по ипотечному кредитованию, о чем свидетельствует тенденция, представленная в рамках данного исследования.

Кроме того, реализуемые социальные государственные программы делают более доступными объекты недвижимости, обеспечивают рост уровня защищенности и благосостояния народа.

**Библиографический список:**

1. Королева А.М. Современное состояние и перспективы управления рынком ипотечного кредитования в России [Текст] // Вопросы управления. 2015. №2 (14). С. 116-121.
2. Стихияс И.В., Сахарова Л.А. Банковское дело: учеб. / И.В. Стихияс. – М.: ИД «Форум», 2017. - 336 с.
3. Шумейко А. А. Статистический анализ развития ипотечного кредитования в России [Текст] // Актуальные вопросы экономики и управления: материалы V Междунар. науч. конф. — М.: Буки-Веди, 2017.

*Оригинальность 93%*