

УДК 347.27

DOI 10.51691/2541-8327\_2022\_11\_12

## ***СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ***

***Иглова Ю.Н.***

*магистрант*

*Мордовский государственный университет им. Н. П. Огарева*

*г. Саранск*

### **Аннотация**

Тема данного исследования не теряет свою актуальность на протяжении очень длительного времени, поскольку проблема приобретения собственного жилья практически всегда является насущным вопросом подавляющего большинства россиян. Именно с целью решения данной проблемы россияне пользуются услугами кредитных организаций, выдающих так называемые ипотечные кредиты, и, необходимо отметить, что спрос на данный вид кредитования остается довольно стабильным на протяжении многих лет. В статье проанализированы основные показатели рынка ипотечного кредитования в России; дана оценка концентрации рынка ипотечного кредитования в России; исследован рейтинг коммерческих банков по ипотечным программам на приобретение жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости на 01.10.2022 г.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, заемщик, ставка по ипотечным кредитам, льготная ипотека, семейная ипотека, концентрация рынка ипотечного кредитования, рейтинг банков по выдаче ипотеки.

## ***THE CURRENT STATE OF THE MORTGAGE LENDING MARKET IN RUSSIA***

***Iglova Yu. N.***

*Master's student,*

*Mordovian State University,*

*Saransk, Russia*

### **Annotation**

The topic of this study has not lost its relevance for a very long time, since the problem of acquiring their own housing is almost always an urgent issue for the vast majority of Russians. It is in order to solve this problem that Russians use the services of credit institutions that issue so-called mortgage loans, and it should be noted that the demand for this type of lending has remained fairly stable for many

years. The article analyzes the main indicators of the mortgage lending market in Russia; estimates the concentration of the mortgage lending market in Russia; examines the rating of commercial banks on mortgage programs for the purchase of housing in the primary and secondary real estate markets on 01.10.2022.

**Keywords:** mortgage lending, borrower, mortgage interest rate

Сегодня ипотечное кредитование - один из самых востребованным быстрорастущих сегментов кредитного рынка, а при своевременной поддержке государства программы ипотечного кредитования становятся выгодными для заемщиков и гарантированно выдаются банками. Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования в России представлена в таблице 1.

Таблица 1 - Динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования в России в 2017-2021 гг. [4]

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	Изменение в 2021 г.	
						от 2017 г.	от 2020 г.
Количество предоставленных кредитов, тыс. ед.	1 092	1 472	1 269	1 780	1 908	816	128
- доля кредитов на первичном рынке, %	28,7	25,0	26,8	27,2	24,9	-3,8	-2,3
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	2 028	3 013	2 848	4 445	5 699	3 671	1 254
- доля кредитов на первичном рынке, %	29,0	28,9	32,4	27,0	25,0	-4	-2
- доля рефинансирования в выдачах, %	8,1	11,5	6,9	14,5	9,9	1,8	-4,6
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (с начала года), % годовых	9,60	9,90	7,67	7,67	7,49	-2,11	-0,18
- на первичном рынке	10,41	9,30	9,37	6,29	5,90	-4,51	-0,39
- на вторичном рынке	10,75	9,56	10,11	8,40	8,31	-2,44	-0,09
Средний размер кредита в рублях, тыс. руб.	1 856	2 047	2 244	2 497	2 987	1 131	490

За пять лет с 2017 по 2021 год ипотечное кредитование в России активно развивался: более чем на 25% увеличивался размер выданных кредитов, рос

средний объём кредита. При этом часть рынка вторичного жилья в ипотечном кредитовании оставалась лидирующей (несмотря на уменьшение процентной ставки для новостроек).

Объём ипотечного кредитования в России является одним из важнейших показателей. Кроме того, для этого можно рассмотреть объём выданных кредитов по 20 крупнейшим банкам страны (рис. 1) [2].



Рис. 1 – Оценка концентрации рынка ипотечного кредитования в России

Объём предоставляемых кредитных ресурсов по 30 крупнейшим банкам вырос более чем в 5 раз. Так прирост отмечен с 1 018 млрд. рублей в 2015 году до 5 531 млрд.рублей к 2021 году (то есть на 443%). В общей сложности, количество выделенных ипотечных кредитов в России выросло на 387%. Установлено, что размер предоставленных крупнейшими банками страны кредитов повысился в предельной степени, чем общая сумма выданных кредитов. Эти банки являются крупнейшими банками страны, доля которых в стране по объёму выданных кредитов увеличилась с 87,1% на 2015 г. до 97,1% в 2021 году.

В октябре 2022 года банки уменьшили кредитование населения. При этом в лидерах падения оказались ипотечные кредиты. Причиной стала частичная

мобилизация, а именно возросшие риски потери кредита и отъезд потенциальных заемщиков за границу на неопределенный срок.

С начала года размер кредитования населения российскими банками уменьшился на 7,7% по сравнению с сентябрем 2022 г., до 1,043 трл. рублей в год. Объем выданных кредитов рос пять месяцев подряд после резкого падения в марте-апреле 2022 года. Этому есть два основания: «непредсказуемость событий сентября 2022 г. », после которых банки, опасаясь рисков невыплаты кредитных продуктов и повышения ставок по кредитам, решили сократить расходы на обслуживание долга.

В октябре 2022 г. рынок тянуло вниз ипотечное кредитование, которое обычно выступает драйвером роста. По итогам месяца объем выданных кредитов упал до 454,1 млрд рублей (на 12,8%) - это сильнее, чем в остальных сегментах розничного кредитования. Снизился и средний размер выданного кредита - на 8,4%, до 3,48 млн рублей, и количество выданных кредитов - на 4,7%, до 130 500. Это может быть связано с политикой банков, которые опасаются рисков невозврата кредитов, более строго оценивают платежеспособность заемщика и выдают меньшие суммы [1].

Не менее значимым является и процентное соотношение банков на рынке ипотечного кредитования. На основе анализа основных 20 банков ЦБРФ проводит анализ. Они занимают наибольшее количество в общем объеме кредитования (96,9% всего рынка). С помощью этой таблицы можно оценить данные по 10 крупнейшим компаниям, которые представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Рейтинг банков по выдаче ипотеки в 2021 г. [4]

Банк	Объем выданных ипотечных кредитов		Доля объема выданных ипотечных кредитов в их общей выдаче, %	
	в 2021 г., млрд. руб.	темп прироста к 2020 г., %	в 2021 г.	изменение к 2020 г.
ПАО Сбербанк	2 903,3	39,6	50,4	4,1
ВТБ	1 195,3	27,8	20,8	-0,1
Альфа-Банк	269,8	62,4	4,7	1,0
ФК Открытие	154,5	6,8	2,7	-0,5

Банк ДОМ.РФ	138,9	13,7	2,4	-0,3
Россельхозбанк	129,0	-26,4	2,2	-1,7
Росбанк	111,7	3,9	1,9	-0,5
Газпромбанк	106,4	-10,6	1,8	-0,8
Совкомбанк	99,2	142,8	1,7	0,8
Промсвязьбанк	93,9	0,8	1,6	-0,4
Топ-20 банков	5 580	29,9	96,9	1,2

ПАО Сбербанк в 2021 году станет лидером рынка ипотечного кредитования в России. Его доля на рынке ипотеки превышает 50%, что на 41% больше, чем годом ранее. Рост его процента на рынке состоялся благодаря росту объема выданных ему ипотечных кредитов в размере 39,6% или до 2 903 млрд рублей.

Сравнив важные критерии ипотечных программ, мы подготовили рейтинг с самыми выгодными, на наш взгляд, ипотечными продуктами для покупки жилья. Банки, представленные в исследовании, входят в ТОП 1-50 кредитных организаций страны по размеру розничного кредитного портфеля на 01.02.2022 г. Нами учтен ряд значимых критериев, на которые стоит обратить внимание любому заёмщику при выборе программы ипотечного кредитования. Главные из них – размер процентной ставки, первоначального взноса, сумма ежемесячного платежа и срок действия ипотеки.

Таблица 3 – Рейтинг коммерческих банков по ипотечным программам на приобретение жилья на первичном рынке недвижимости на 01.10.2022 г. [2]

Банк/программа	Мин.% ставка	Сумма кредита, тыс.р.	Срок, лет	Первоначальный взнос, %
АО Сбербанк- Ипотека на новостройку	от 10,4 %	до 100000	от 1 года до 30 лет	от 0%
Российского национального коммерческого банка – Ипотека «Новостройка»	от 1,4%	до 30000	от 1 до 30 лет	от 15%
Росбанк Дом Ипотека «На квартиру в новостройке»	от 8,4%	от 300	от 3 до 30 лет	от 10%
Банк ЦентрИнвест Ипотека «Приобретение недвижимости и	от 8%	до 20000	от 3 до 35 лет	от 10%

рефинансирования ипотеки стороннего банка»				
АкБарс Ипотека «Перспектива»	от 10,6%	от 500	от 1 до 30 лет	от 10 %
Банк «Зенит» - Ипотека «Новоселы»	от 10,5%	до 20000	от 3 до 25 лет	от 11,15%
Банк Открытие – Ипотека «Новостройка»	от 10,29%	до 50000	от 3 до 30 лет	от 10 %

## Продолжение таблицы 3

Банк/программа	Мин.% ставка	Сумма кредита, тыс.р.	Срок, лет	Первоначальный взнос, %
Промсвязьбанк – Ипотека «Новостройка»	от 10,5 %	до 20000	от 3 до 30 лет	от 10 %
СМП Банк – Ипотека «Готовое жилье»	от 11,19%	до 35000	от 3 до 25 лет	от 15 %
ВТБ банк – Ипотека Новостройка»	от 10,4%	до 60000	от 1 до 30 лет	от 105 %

В большинстве организаций кредит на строящееся жилье сопровождается оформлением обязательных страховок. Аккредитованные у кредитора застройщики предлагают дополнительные скидки. Некоторые объекты построены с использованием средств кредитной организации, поэтому банку выгодно даже одобрять продажу таких квартир. Ставки на новостройки у кредитных компаний, предоставляющих такой займ, чуть ниже вторички. Ипотечный кредит на строительство жилого дома также допускается разными банковскими службами, однако данная программа будет отличаться от стандартных. Для начала потребуется определить сумму кредита и составить точный проект будущего строительства со всеми необходимыми сметами и расчетами. Ставки на индивидуальное строительство будут чуть выше, так как впоследствии дом продать сложнее, чем квартиру (базовая ставка у Сбербанка по данному виду кредита – от 12,25%). Земля, на которой будет располагаться дом должна иметь соответствующий статус. Есть возможность получать кредит постепенно, а не весь сразу, что удобно, так как строительство обычно ведется поэтапно. В дальнейшем заемщики смогут воспользоваться государственной

поддержкой для семей с детьми и материнским капиталом, чтобы снизить ипотечный долг. Любую рыночную ипотеку также можно рефинансировать по более низкой ставке, если экономическая ситуация улучшится, а банковские ставки станут ниже. Будущему заёмщику важно понимать ряд моментов. Список требований к клиенту и предоставляемым им документам может отличаться в кредитных организациях. А если воспользоваться электронным сервисом банка по выбору жилья и оформить заявку на ипотеку онлайн на сайте или в приложении банка, то можно снизить процентную ставку. Заплатив единовременную комиссию от суммы кредита, можно получить скидку к ставке. Многие банки дисконтируют проценты для своих зарплатных клиентов, а также медицинских и научных работников, бюджетников.

К преимуществам ипотеки на вторичном рынке недвижимости можно отнести: возможность заселения сразу после покупки недвижимости, разнообразный выбор домов и районов. Стоимость жилья не имеет точной фиксированной величины, все зависит от договоренностей между покупателем и продавцом. Учитывая все изменения по ипотечным программам, составим рейтинг ипотек на приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости (таблица 4).

Таблица 4 – Рейтинг коммерческих банков по ипотечным программам на приобретение жилья на вторичном рынке недвижимости на 01.10.2022 г. [2]

Банк/программа	Мин.% ставка	Сумма кредита, тыс.р.	Срок, лет	Первоначальный взнос, %
АО Сбербанк- Ипотека на готовое жилье	от 9,9%	от 300 до 100000	от 1 года до 30 лет	от 0% для клиентов при залоге имеющегося жилья
Российского национального коммерческого банка – Ипотека «Готовая квартира»	7,2% - 9,65%	от 600 до 20000	от 3 до 25 лет	от 15%
Росбанк Дом Ипека «На квартиру или долю»	от 7,9% годовых для зарплатных	от 300 до 600	от 3 до 35 лет	от 15%

	клиентов банка,			
Банк ЦентрИнвест Ипотека «Приобретение недвижимости и рефинансирования ипотеки стороннего банка»	от 8%	до 20000	от 3 до 35 лет	от 10%
АкБарс Ипотека «Мегаполис»	от 10,8%	от 500	от 1 до 30 лет	от 10 %
Банк «Зенит» - Ипотека «Недвижимость на вторичном рынке»	от 10%	до 20000	от 3 до 25 лет	от 11,15%
Банк Открытие – Ипотека «Вторичное жильё»	от 10,29%	до 50000	от 3 до 30 лет	от 10 %

Продолжение таблицы 4.

Банк/программа	Мин.% ставка	Сумма кредита, тыс.р.	Срок, лет	Первоначальный взнос, %
Промсвязьбанк – Ипотека «Вторичный рынок»	от 10,5 %	до 20000	от 3 до 30 лет	от 10 %
СМП Банк – Ипотека «Готовое жильё»	от 11,19%	до 35000	от 3 до 25 лет	от 15 %
ВТБ банк – Ипотека «Вторичное жильё»	от 10,4%	до 60000	от 1 до 30 лет	от 10 %

Таким образом, Все стратегические документы разных уровней подчеркивают необходимость снабжения населения качественными и доступными квартирами, соответствующим новейшим стандартам жилья. Отметим также то, что в российской действительности одновременно работают проекта и программы развития, обращённые на осуществление одних и тех же вопросов: фактически дублирующие задачи, но не имеющие финансирования. В настоящее время ипотечный рынок России интенсивно формируется за счет выполнения основных предназначений ипотеки в пределах обеспечения населения жильем и динамичной активности банков по выдаче ипотечных кредитов.

#### Библиографический список:

1. Банки увеличили частоту отказов по кредитам после начала мобилизации // Аналитическое агентство РБК [Электронный ресурс]. - Режим



доступа - URL:  
<https://www.rbc.ru/finances/19/10/2022/634e78d69a79471afdd33351?ysclid=labybxwfar36250440> (дата обращения: 10.11.2022).

2. Ипотечные программы с государственной поддержкой // Информационная система ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/> (дата обращения: 10.11.2022).

3. Мишина М. Ю. Состояние Российской системы ипотечного кредитования населения / М. Ю. Мишина, О. Н. Кузнецова, А. В. Зверев, А. А. Малашенко // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2022. – Т. 1. – № 7(127). – С. 122-127.

4. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Статистика банковского сектора Банка России. [Электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: [https://cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (дата обращения: 10.11.2022).

5. Юдинцева Л. А. Факторы снижения эффективности ипотечного жилищного кредитования / Л. А. Юдинцева, В. В. Чубирка // Банковское дело. – 2022. – № 10. – С. 10-14.

*Оригинальность 97%*