

УДК 338.1

**АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
И ПЕРСПЕКТИВЫ ЕГО РАЗВИТИЯ****Мищенко Т.А.,**Московский университет им. А. С. Грибоедова, Москва,
email: btl.67@mail.ru**Гуторов С.С.,**Московский университет им. А. С. Грибоедова, Москва,
email: btl.67@mail.ru

Аннотация. В работе представлены вопросы по рынку ипотечного жилищного кредитования и рынку недвижимости, которые неразрывно связаны с социально-экономическим развитием страны. Отражены проблемы ипотечного кредитования и способы их решения, в основе чего лежит рост платежеспособного спроса населения на приобретение жилья, активизация рынка жилищного строительства, привлечения в жилищную сферу средств населения и других внебюджетных финансовых ресурсов. В работе также сконцентрировано внимание на государственных программах поддержки населения. Проведен анализ рынка ипотечного кредитования, оценены риски для банковского сектора. Разработаны предложения перспективного развития ипотечного рынка.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ИЖС, ставка, семейная ипотека.

**ANALYSIS OF THE MORTGAGE LENDING MARKET AND PROSPECTS FOR ITS
DEVELOPMENT****Mishchenko T.A.,**Moscow University named after A. S. Griboyedova, Moscow,
email: btl.67@mail.ru**Gutorov S.S.,**Moscow University named after A. S. Griboyedova, Moscow,
email: btl.67@mail.ru

Abstract. The paper presents issues on the housing mortgage lending market and the real estate market, which are inextricably linked with the socio-economic development of the country. The problems of mortgage lending and ways to solve them are reflected, which is based on the growth of the solvent demand of the population for housing, the activation of the housing construction market, attracting public funds and other extra-budgetary financial resources to the housing sector. The work also focuses on government programs to support the population. The analysis of the mortgage lending market was carried out, the risks for the banking sector were assessed. Proposals for the prospective development of the mortgage market have been developed.

Keywords: mortgage lending, housing and communal services, rate, family mortgage.

Ипотека или ипотечный кредит является одним из видов кредитования. Важное отличие ипотеки от других кредитов — это то, что ипотечный кредит выдают под залог недвижимости, которую собираются приобрести, например, квартира. Конечно, залогом для получения ипотечного кредита могут стать и другие объекты имуще-

ства, как дом, земельный участок, дача и другие варианты недвижимости. Поэтому ипотечное кредитование — это долгосрочное кредитование под залог недвижимости. На бытовом уровне покупка собственного жилья, используя ипотечный кредит, является наиболее популярным для населения России. Наличие льготных программ, позволяющих получить ипотечный кредит по ставке ниже рыночной благодаря государственной поддержке, стали чуть ли не одним из самых простых способов обзавестись «крышей над головой». Однако возникает ряд вопросов, на которые в реальном режиме времени пока нет ясных ответов.

Цель исследования

Авторами поставлена цель найти ответы на следующие вопросы:

- можно ли выдавать ипотечные кредиты с минимальным первоначальным взносом каждому клиенту?
- какие риски несёт в себе увеличение доли необеспеченных ипотечных кредитов на банковскую систему России?
- какие тенденции можно наблюдать на рынке ипотечного кредитования в 2024 году и как они повлияют на перспективное развитие рынка?

Материал и методы исследования

При научном исследовании использовались нормативно-законодательные акты, разработки современных ученых и периодическая литература. В качестве методологической базы использовались логические методы познания, экономического анализа и сравнения, моделирование.

Результаты исследования и их обсуждение

Помимо объектов ипотечного кредитования существуют рыночные субъекты, к которым относятся банки, ипотечные агентства, государственный регистратор, риелторы, оценщики, страховые компании и вся строительная индустрия. Каждый из субъектов осуществляют свою функцию, которые нередко могут пересекаться — банки распределяют денежные средства между заемщиками, производят оценку их платёжеспособности, совершают юридическое обеспечение выдачи ипотеки и другие операции, ипотечные агентства и риелторы оказывают консультационные услуги по подбору наиболее выгодного кредитного решения под индивидуальные условия клиентов, оценщики производят оценку ипотечного имущества, страховые агентства занимаются страхованием рисков возникновения неплатежеспособности заемщика, государственный регулятор собирает данные и анализирует весь рынок ипотечного кредитования, формирует нормативно-правовое обеспечение его функционирования и др.

Нормативно-правовое регулирование рынка [8] ипотечного кредитования сегодня опирается на несколько основных документов, в том числе:

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [1]. В данном документе отражены основные положения составления ипотечных договоров, осуществления государственной регистрации ипотеки, введен порядок процедуры реализации заложенного имущества и др.
2. Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации» [2]. В нем содержится информация о том, каким образом может осуществляться управление и использование жилого помещения.

Как и другой любой кредит, ипотечный кредит обладает специфическими принципами, а именно:

- целевое использование (ипотечный кредит можно использовать только для покупки объектов недвижимого имущества);
- срочность (ипотечный займ выдается на определенный срок);
- платность (получение ипотечного займа сопряжено с выплатой процентов за использование заемных средств, которые прописываются в юридическом соглашении);
- возвратность (получение ипотечного кредита означает временное использование заемных средств и их возврат с процентами через определенное время);
- обеспеченность (получение ипотечного кредита возможно только если заемщик потенциально может вернуть полученные средства. Для этого требуется анализ текущих доходов заемщика, имущества Заемщика, а также его кредитной истории).

Существование ипотечного кредитования обусловлено тем, что данная система позволяет:

- а) сделать доступным приобретение недвижимого имущества (в первую очередь, жилья) населением, а также увеличить спрос граждан на него;
- б) привлечь сбережения и другие финансовые ресурсы населения в экономику через жилищную сферу, а также поддержать ее развитие.

Сегодня в российской практике существует несколько этапов при выдаче ипотечного кредита:

- предварительный этап (подбор подходящих условий ипотеки по запросу заемщика);
- проверка информации о заемщике и предмете залога (анализ кредитной истории, доходов и имущества потенциального заемщика, а также возможности использования ипотечного кредита для объекта недвижимости);
- оценка рисков (формирование скоринговой модели платежеспособности клиента, а также потенциальной возможности возврата кредита);
- заключение кредитного договора (юридическое оформление сделки, перевод денежных средств продавцу объекта недвижимости, а также определение условий возврата денежных средств с процентами);
- обслуживание и закрытие ипотечного долга (осуществление регулярных выплат по ипотечному займу вплоть до его полного закрытия).

Также важно понимать, что ипотечный кредит может быть разным – коммерческим или социальным (льготным) [3]. Важным отличием между ними является то, что во втором варианте государство софинансирует расходы по ипотечному займу, а также помогает его получить на льготных условиях. Помимо этого, все ипотечные кредиты делятся на 3 типа: стандартные программы, социальные программы и нестандартные программы.

Стандартные программы включают в себя – покупку недвижимости на первичном рынке (новостройка), вторичное жилье, совершение покупки новой недвижимости под залог своей, а также постройка собственного жилого дома (объектом залога на первичном этапе становится земельный участок, однако в процессе строительства дом и др. постройки также становятся объектом залога).

Социальные программы включают: региональные программы (программы поддержки граждан для улучшения своих жилищных условий при проживании в регионе определенное количество лет, а также доказательства необходимости улучшения

данных условий), программы с вложением материнского капитала (использование денежных средств на рождение ребенка для внесения первоначального взноса или погашения части долга с внесением детей в собственники объекта недвижимости), программы молодым семьям (поддержка молодых семей), детскую или семейную ипотеку (программа продлена до 2030 года, позволяет получить низкую процентную ставку при рождении ребенка на определенный период), военную ипотеку (зачисление определенной суммы военнослужащему РФ после начала контракта и возможность её использования через 3 года).

Нестандартные виды ипотеки включают: ипотечный займ без первоначального взноса (для снижения рисков кредитора используется объект недвижимости заемщика, который уже находится у него в собственности), ипотечный займ с плохой кредитной историей (выдача ипотеки с более жесткими условиями – выше процентная ставка, выше первоначальный взнос, наличие поручителя с хорошей кредитной историей и т.д.), ипотечный займ без гражданства РФ, без официального трудоустройства, для пенсионеров и др.

Далее рассмотрим основные события на рынке ипотечного кредитования за последние несколько лет. На рисунке 1 показаны динамика ставки ЦБ с 2020 по настоящее время [9].

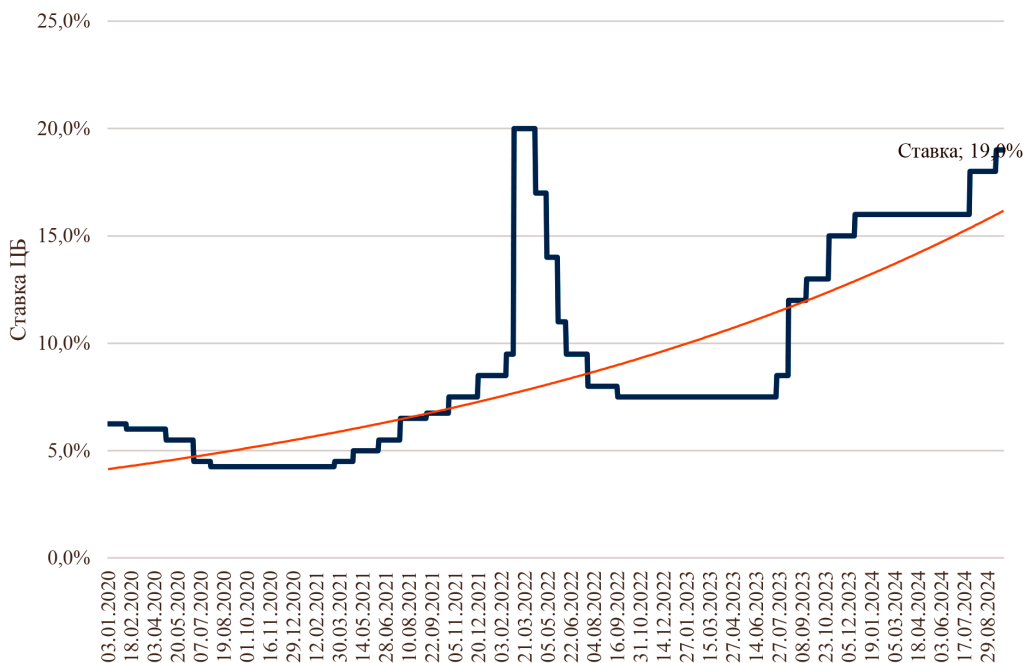


Рис. 1. Ключевая ставка ЦБ 2020-2024 гг.

Как мы видим за последние 5 лет ключевая ставка ЦБ сильно выросла, что связано со значительными усилиями ЦБ снизить инфляционные процессы, вызванные увеличением военных расходов, которые в проекте государственного бюджета [11] составят более 40% в 2025 году. Если в 2024 году расходы на оборону составляли 10,8 трлн руб., то в 2025 году они станут уже 13,5 трлн руб.

При этом планируется постепенно сокращать расходы на оборону при росте государственных расходов на национальную безопасность. Финансовые ресурсы из военной сферы постепенно перетекают в другие отрасли экономики, тем самым возникает рост финансового обеспечения домохозяйств или спроса при ограниченном росте предложения, тем самым начинают расти цены буквально на все товары и услуги, хотя их количество так быстро вырасти не способно, чтобы остановить спекулятивный характер предложения в рамках ограниченного количества рыночных игроков. С учетом того, что российская экономика уже более 2-х лет находится под санкционным давлением Западных стран и вытекающими из-за этого ограничениями на совершение различных торговых операций с другими странами и не только (к примеру, ограничения оказания ИТ услуг, а также предоставление облачных сервисов в РФ) [13] это накладывает дополнительные бремя расходов, дополнительные финансовые средства на покрытие которых можно было бы использовать на другие цели. Тем самым возникает ситуация постоянной борьбы между ростом расходов и цен на товары и услуги, что также касается и рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования.

Из анализа видим, что ключевая ставка была экстренно поднята до 20% после начала СВО в феврале 2022 года, чтобы снизить давление на рублевые депозиты, остановить перетекание рублевой массы в другие валюты, а также стабилизировать панические настроения на российском рынке. В тот момент это была экстренная мера, также были введены ограничения на снятие валюты на счетах, которые действуют до сих пор [10].

Однако после некоторого времени ставка снизилась, как было сказано выше, увеличение военных расходов не могло не сказаться на других секторах экономики, что в свою очередь вместе с другими факторами повлияло на существенное увеличение цен на другие виды товаров и услуг.

Рассматривая график стоимости квадратного метра квартир по статистике ДОМКЛИК [4] средний годовой прирост на первичный рынок составил около 15%, а на вторичный — 10%. Совокупное увеличение цены с февраля 2022 года по август 2024 года на первичный рынок — 40%, а на вторичный — 25%. Население РФ видит рост цен и начинает более активно покупать недвижимость, понимая, что текущие условия могут скоро измениться. Если 2022 год по выдаче ипотеки остался почти без изменений, если его сравнивать с 2021 годом, то инфляционные ожидания 2023 года, а также увеличение доходов военнослужащих, а также специалистов сферы ВПК (особенно в регионах) дали свой результат.

По данным ДОМ.РФ [5] 2023 год стал рекордным за всю историю современной России. Было выдано 2 млн кредитов (+53% к 2022 г.) на 7,8 трлн. руб. Спрос на ипотеку был рекордным, а в некоторые месяцы ажиотажным. Так в августе — сентябре 2024 года на фоне резкого увеличения ключевой ставки до 12%, а также изменения условий по льготным программам спрос был очень высоким. Это повлияло также на смещение спроса в сегмент новостроек и ИЖС, так как именно там действовали льготные программы. Точные данные можно увидеть на рисунке 2.

Топ — 10 банков по выдаче ипотечных кредитов также не изменились — Сбербанк (53% от общей выдачи), ВТБ (20% от общей выдачи), Альфа-Банк (2%) от выдачи, Банк «Дом.РФ», Промсвязьбанк и Газпромбанк — менее 2% от общей выдачи.

Отдельное внимание стоит обратить на условия льготных программ, благодаря которым происходил рост заключения ипотечных договоров в 2023 году. На рисунке 3-4 показаны общие условия льготных ипотечных программ 2023-2024 гг.

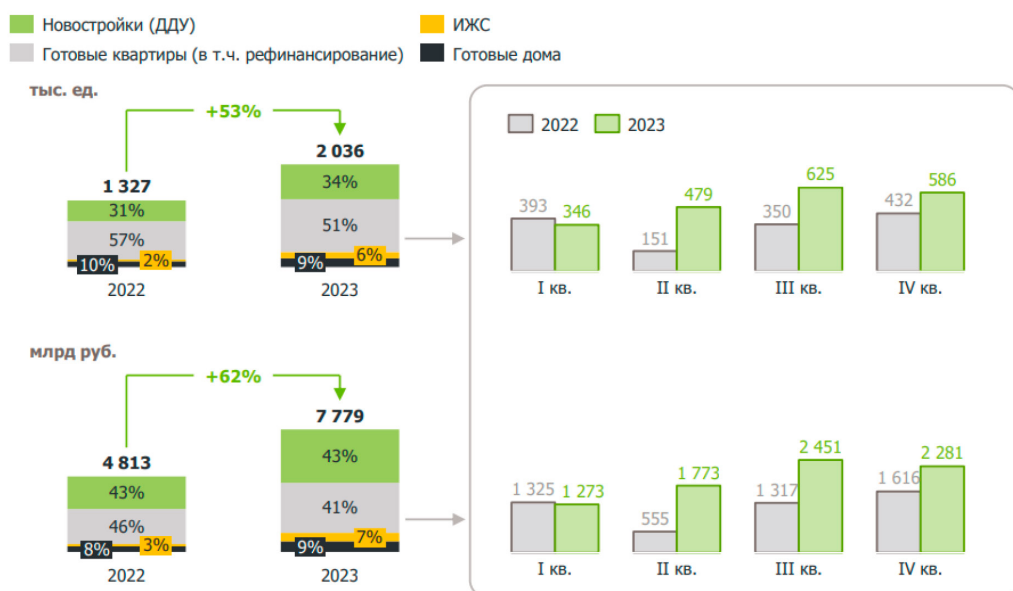


Рис. 2. Структура выдачи ипотечных кредитов 2023 (Данные ДОМ.РФ)

	«Льготная ипотека»	«Семейная ипотека»	«Дальневосточная ипотека»	«ИТ ипотека»
Механизм	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5 п.п.	Субсидирование банком разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.
Максимальная ставка	8,0%	6,0%	2,0%	5%
Срок реализации	Апрель 2020 – июнь 2024	Март 2018 – июнь 2024	Декабрь 2019 – декабрь 2030	Май 2022 – декабрь 2024
Критерии программы	Жилье в новостройках, ИЖС	- Жилье в новостройках, ИЖС - Рефинансирование кредитов на новостройки - Семьи с детьми, родивш. с 01.01.2018 по 31.12.2023 - Семьи с двумя и более детьми до 18 лет	- Жилье в новостройках - Вторичное жилье в сельских поселениях, Магаданской обл. и Чукотском АО - Молодые семьи в ДФО - Граждане, получившие 1 га в ДФО - Учителя, медработники со стажем от 5 лет	Жилье в новостройках, ИЖС
Максимальный размер субсидируемого кредита	12 млн руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл. 6 млн руб. – ост. регионы	12 млн руб. – Мск, СПб, Мос.обл., Лен.обл., 6 млн руб. – ост. регионы	6 млн руб.	18 млн руб. – города с населением свыше 1 млн чел., 9 млн руб. – ост. нас. пункты

Рис. 3. Условия льготных ипотечных программ 2022 год [6]

	«Льготная ипотека»	«Семейная ипотека»	«Дальневосточная и арктическая ипотека»	«ИТ ипотека»
Механизм субсидирования банкам	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п.	Разница между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 1,5 п.п. (по кредитам на ИЖС – 3,5 п.п.)
Максимальная ставка	8,0%	6,0%	2,0%	5%
Критерии программы	Жилье в новостройках, ИЖС	- Жилье в новостройках, ИЖС - Рефинансирование кредитов на новостройки Требования к заемщикам: - Семьи с детьми, родившимися с 01.01.2018 по 31.12.2023 - Семьи с двумя и более детьми до 18 лет - Семьи с детьми-инвалидами, родившимися до 01.01.2024	- Жилье в новостройках, ИЖС - Вторичное жилье в сельских поселениях ДФО, Магаданской обл., Чукотском АО и Арктике Требования к заемщикам: - Молодые семьи в ДФО и Арктике - Граждане, получившие 1 га в ДФО и Арктике - Учителя, преподаватели со стажем от 5 лет, сотрудники предприятий ОПК	- Жилье в новостройках, ИЖС Требования к заемщикам: - Возраст – от 18 до 50 лет - Зарплата (от 35 лет): не ниже 150 тыс. руб. в месяц до вычета НДФЛ в г. Москве, не менее 120 тыс. руб. в городах-миллионниках, не менее 70 тыс. рублей – в остальных населенных пунктах
Максимальный размер субсидируемого кредита	6 млн руб. – для всех регионов	12 млн руб. – Москва, Санкт-Петербург, Московская область, Ленинградская область 6 млн руб. – остальные регионы	9 млн руб. – для приобретения и строительства жилых помещений площадью более 60 кв. м, 6 млн руб. – на иные цели	18 млн руб. – города с населением свыше 1 млн чел. 9 млн руб. – остальные населенные пункты

Рис. 4. Условия льготных ипотечных программ 2023 год [7]

Как видим, изменились требования к выдаче ИТ – ипотеки, снизилась максимальная сумма ипотечного кредита для льготной ипотеки, а также изменился механизм субсидирования банкам разницы в процентных ставках. Продление льготной ипотеки, продолжение роста цен на жилье формирует следующие тенденции на рынке ипотечного кредитования на 2024 год:

1. Перегрев рынка ипотечного кредитования сменяется вниманием к качеству ипотечных кредитов. Эта тенденция применима ко всему рынку с начала года. Пролетает четкое понимание ЦБ недопущения опыта ипотечного кризиса США 2007-2008 года [12]. Уже сегодня мы видим рост первоначального взноса до 30%, высоких процентных ставок, как ответная реакция коммерческих банков на рост ключевой ставки, а также новых условий на льготные ипотечные программы.

2. В 2024 году на рынке ипотеки ожидается спад в условиях высоких рыночных ставок. Продление льготных программ до 2030 года пока не показало определенных результатов, так как до октября 2024 года оператор ДОМ.РФ распределяет лимит по семейной ипотеке между банками. Но уже в марте ЦИАН.АНАЛИТИКА показывала снижение выдачи ипотечных кредитов в 2,5 раза.

Выводы

По итогам проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

- ипотечное кредитование способствует решению социально-экономических потребностей юридических и физических лиц и создает бизнес-портфель долгосрочных активов для кредитных организаций;
- влияние экономических и других факторов сказывается на снижении доли ипотечных портфелей банков;
- существенную роль на рынке ипотечного кредитования играют государственные ипотечные программы формируемые и реализуемые совместно с такими банками, как Сбербанк, ВТБ, ДОМ.РФ, Газпромбанк и другие;

- с учетом высоких рисков по ипотечному кредитованию, банкам следует использовать грамотный подход к оптимизации выдачи кредитов;
- тенденция развития рынка ипотечного кредитования на сегодня имеет благоприятный сценарий, однако из-за удорожания цены кредита наблюдается некоторый спад на рынке, что в свою очередь имеет влияние не только на субъекты строительного бизнеса, но и на заемщиков.

Литература

1. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 30.09.2024).
2. Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 «Жилищный кодекс Российской Федерации». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/?ysclid=m1q5htgxhz792845219 (дата обращения: 30.09.2024).
3. Зверев А.В., Мишина М.Ю. и др. Ипотечное кредитование и перспективы его развития в России. Коллективная монография. Издательство «Мир науки», 2023. 103 с.
4. График средней стоимости квадратного метра. [Электронный ресурс]. URL: <https://gogov.ru/articles/average-property-prices> (дата обращения: 01.10.2024).
5. ДОМ.РФ Обзор рынка ипотечного кредитования 2023. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/821/qi7zf3icmu0r2axyy5z8vlws6rpqakh2.pdf> (дата обращения: 30.09.2024).
6. ДОМ.РФ. Обзор рынка ипотечного кредитования 2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://journal.tinkoff.ru/media/obzor-rinka-ipoteka-2022.tpfcji..pdf?ysclid=m1qdygaxaf580318361> (дата обращения: 30.09.2024).
7. ДОМ.РФ. Обзор рынка ипотечного кредитования 2023. [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/821/qi7zf3icmu0r2axyy5z8vlws6rpqakh2.pdfm1qdygaxaf580318361> (дата обращения: 30.09.2024).
8. Ипотечное законодательство. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.sravni.ru/ipoteka/info/ipotechnoe-zakonodatelstvo/> (дата обращения 30.09.2024).
9. Ключевая ставка ЦБ. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (дата обращения: 01.10.2024).
10. Ограничения на снятие валюты. [Электронный ресурс]. URL: <https://journal.tinkoff.ru/news/what-about-money/?ysclid=m1q90jbuoh781179871> (дата обращения: 01.10.2024).
11. Основные направления бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2024 год и на плановый период 2024 и 2026 годов. [Электронный ресурс]. URL: https://minfin.gov.ru/common/upload/library/2023/09/main/ONBNiTTP__2024-2026.pdf (дата обращения: 01.10.2024).
12. Первоначальный взнос по льготной ипотеке 2024. [Электронный ресурс]. URL: https://www.vbr.ru/banki/help/mortgage/pervonacalnii-vznos-s-1-yanvarya-2024/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения: 30.09.2024).
13. Санкционный пакет США в отношении ИТ услуг. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.tadviser.ru/images/c/c6/Doodad.pdf> (дата обращения: 01.10.2024).