

Куропаткина Маргарита Павловна, студентка 3 курса

ФГБОУ ВО “СГЭУ”, г. Сызрань

Шарохина Светлана Владимировна, науч. рук,

канд. эк. наук, ФГБОУ ВО “СГЭУ”, г. Сызрань

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ В СИСТЕМЕ КРЕДИТНО-ДЕНЕЖНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация: Статья посвящена рассмотрению тенденций ипотечного кредитования в системе кредитно-денежных отношений. Проведено исследование условий кредитования банками и выявлено наиболее выгодное ипотечное кредитование.

Ключевые слова: ипотека, кредит, процентная ставка, банки

Annotation: The article is devoted to consideration of tendencies of mortgage lending in system of money and credit relations. The research of conditions of crediting by banks is carried out and the most favorable mortgage lending is revealed.

Keywords: mortgage, credit, interest rate, banks

При переходе к рыночной экономике, Россия стала нуждаться в новых подходах решения жилищной проблемы. Лишь 10 % населения Российской Федерации сегодня имеют в собственном владении жилплощадь, превышающую 18 кв. м. на одного человека. И только 1 % населения нашей страны ежегодно может себе позволить приобрести недвижимость на личные накопления денежных средств, а около 20 миллионов человек испытывают крайнюю необходимость в решении жилищного вопроса [6]. Эти цифры ясно показывают то реальное положение с жильем, которое складывается в стране на

сегодняшний день. Единственным выходом из создавшейся ситуации остается ипотека.

Для банков ипотечное кредитование является одним из выгодных направлений в их деятельности. Ипотека является важнейшим инструментом для обеспечения кредита, так как обеспеченные кредиты являются безопасными для банков. Можно сделать вывод, что ипотечное кредитование имеет большое значение непосредственно для функционирования, повышения стабильности и эффективности банковской системы страны, что подтверждает актуальность выбранной темы.

По прогнозам Президента России Владимира Путина рассчитывается снижение ставок по ипотеке вслед за инфляцией. Об этом глава государства заявил 14 августа 2019 года, в ходе встречи с главой банка ПАО «ВТБ24» Андреем Костиним. Кроме снижения ставки Путин потребовал от правительства расширить льготы по ипотеке – субсидировать ставку по ипотечным кредитам семьям с двумя и более детьми выше 6% годовых на весь срок кредита, а не на три года и пять лет при рождении второго и третьего ребенка, как сейчас [1; 8].

Целью ипотечного кредитования является, с одной стороны, улучшение жилищных условий населения, а с другой - стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Цель будет достигнута только тогда, когда государство будет принимать активное участие в поддержке развития ипотечного кредитования, создавая для этого наилучшие условия, а для этого следует решить некоторые задачи [7]:

- создать благоприятные условия для привлечения вложений в жилищное строительство или модернизацию уже имеющейся жилищной сферы;
- принимать меры по повышению доступности жилья разным слоям населения с использованием рыночного механизма.

На сегодняшний день в России представлены различные виды ипотечного кредитования (рисунок 1), которые отличаются своими условиями. Такой вид услуг предлагают практически все крупные банки на ипотечном рынке – ПАО

«Сбербанк России», ПАО «ВТБ 24», АО «Газпромбанк», АО «Россельхозбанк» и т.д. [10].

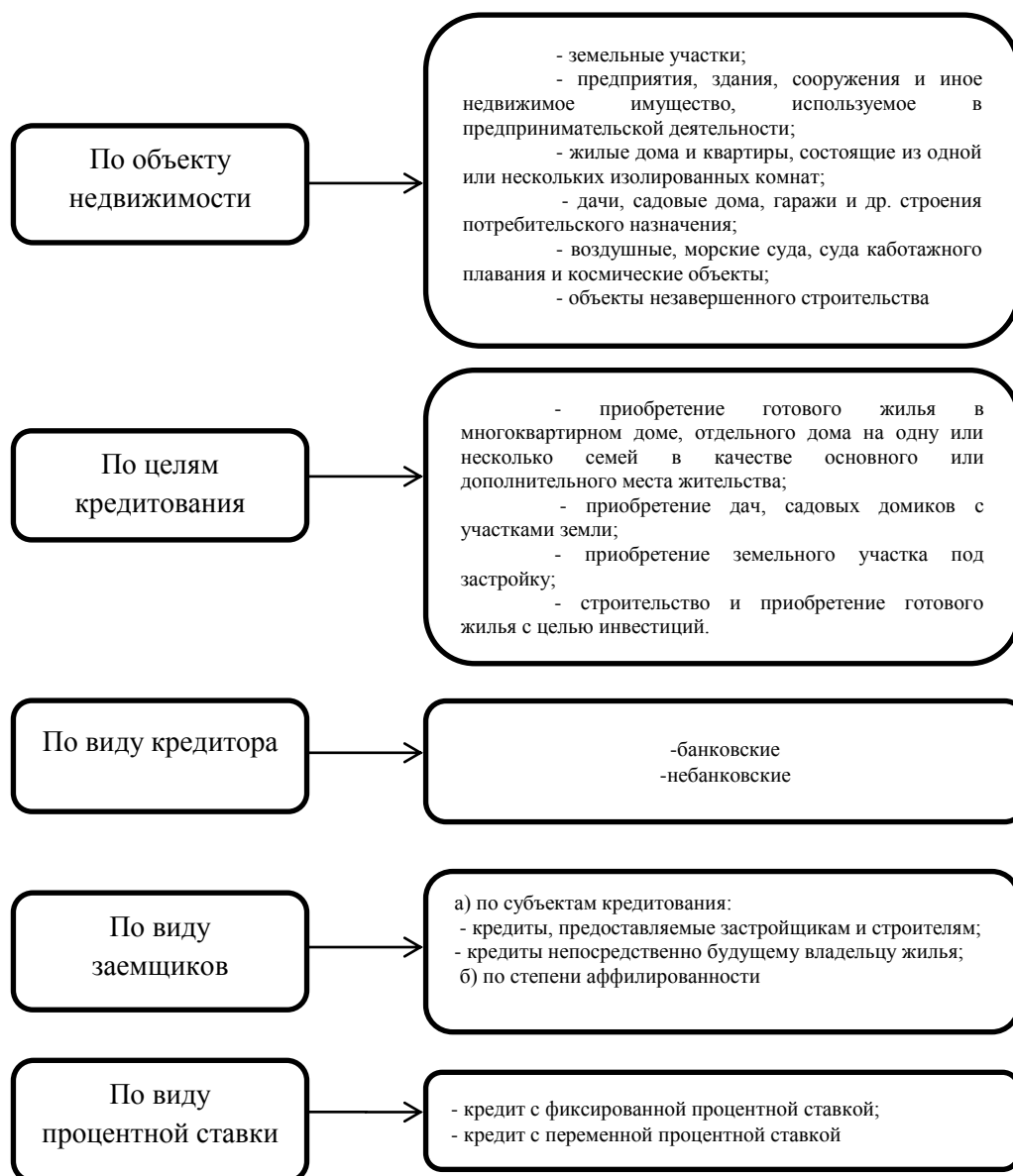


Рисунок 1. Виды жилищных кредитов в современной экономике

Проводя исследование, мы сравнили условия кредитования, предлагаемые крупнейшими банками, выдающими ипотечные кредиты в РФ, на примере ПАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ 24», АО «Россельхозбанк», и выявили наиболее выгодное ипотечное кредитование.

На 01.01.2019 г., по данным официального сайта банка ПАО «ВТБ 24» [4], выгодными ипотечными программами являются:

1. Новостройка – ставка колеблется от 8,9%, максимальная сумма кредита составляет до 60 млн. руб., максимальный срок кредита – от 1 до 30 лет.

2. Ипотека с государственной поддержкой – процентная ставка составляет 5% годовых (с 29.04.19г.), возможен от 20% первый взнос, а так же данный банк предоставляет рефинансирование ранее выданной ипотеки. Максимальная сумма кредита – 12 млн. руб., срок кредита – от 1 до 30 лет. На данный момент банк оформил более 1700 ипотечных кредитов на сумму 4,8 млрд. руб.

3. Вторичное жилье: процентная ставка от 8,9%, максимальная сумма до 60 млн. руб., первоначальный взнос – от 10%, максимальный срок от 1-до 30 лет.

4. Процентная ставка по военной ипотеке на 2019 год составляет 9,3%, максимальная сумма кредита – до 2,5 млн. руб., максимальный срок – до 20 лет.

5. Программа «Больше метров – ниже ставка» – ставка колеблется от 8,9%, если квартира приобретается от 65 кв. м., максимальная сумма – до 60 млн. руб., первоначальный взнос – 20%, максимальный срок выплаты – до 30 лет.

На 01.01.2019 г., по данным официального сайта банка АО «Россельхозбанк» [3], выгодными ипотечными программами являются:

1. Новостройка – ставка – от 9,75%, максимальная сумма – до 60 млн. руб., максимальный срок выплаты – до 30 лет, первоначальный взнос – от 15%

2. Вторичное жилье ставка колеблется от 10,2%, максимальная сумма – до 60 млн. руб., первоначальный взнос – от 15%, максимальный срок выплаты – до 30 лет.

3. Ипотека для военных: процентная ставка – 9,5%, максимальный срок кредита на данную программу – до 27 лет, сумма кредита до 2,7 млн. руб.

4. В банке существует такая ипотечная программа, как “Молодая семья и материнский капитал”, которая предоставляет специальные условия кредитования для молодых семей, а так же при использовании материнского капитала. Процентная ставка здесь составляет 9,75%, срок выплаты до 30 лет, а максимальная сумма рассчитана до 20 млн. руб.

5. Ипотека с господдержкой, ставка здесь наименьшая по сравнению с другими банками, она составляет 4,7%, срок выплаты до 30 лет, а максимальная сумма составляет до 12 млн. руб.

На 01.01.2019 г., по данным официального сайта банка ПАО «Сбербанк России»[5], выгодными ипотечными программами являются:

1. Программа «Приобретение строящегося жилья» дает кредит под 7,3%, максимальная сумма составляет до 15 млн. руб., срок кредита – до 30 лет.

2. Вторичное жилье – процентная ставка составляет 10,7%, сумма, которая является максимальной при оформлении данной программы – до 15 млн. руб., срок – до 30 лет.

3. Ипотека для военных дается под 9,2%, максимальная сумма – до 2,5 млн. руб., срок кредита – до 20 лет

4. Молодая семья – ставка составляет 8,6%, сумма кредита – до 30 млн. руб., а срок кредита – до 30 лет.

5. Ипотека с господдержкой – ставка составляет от 5%, сумма кредита – до 12 млн. руб., срок выплаты предоставленного кредита – до 30 лет.

В связи с данной характеристикой исследуем объем предоставленных кредитов с 2017 г. по 3 квартал 2019 г. (таблица 1) [2].

Итоги 2017 г.		Итоги 2018 г.		Итоги на 01.07.2019 г.	
Банк	Объем (млн. руб.)	Банк	Объем (млн. руб.)	Банк	Объем (млн. руб.)
1. СБЕРБАНК	1082413	1. Сбербанк	1560204	1. Сбербанк	654776
2. ВТБ 24	376736	2. ВТБ 24	672292	2. ВТБ 24	351518
3. Россельхозбанк	73323	3. Россельхозбанк	128004	3. Россельхозбанк	45075

Таблица 2. Объем выданных кредитов, млн. руб.

На рисунке 2 приведена динамика объемов ипотечных кредитов на рынке по годам в ПАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ 24», АО «Россельхозбанк».

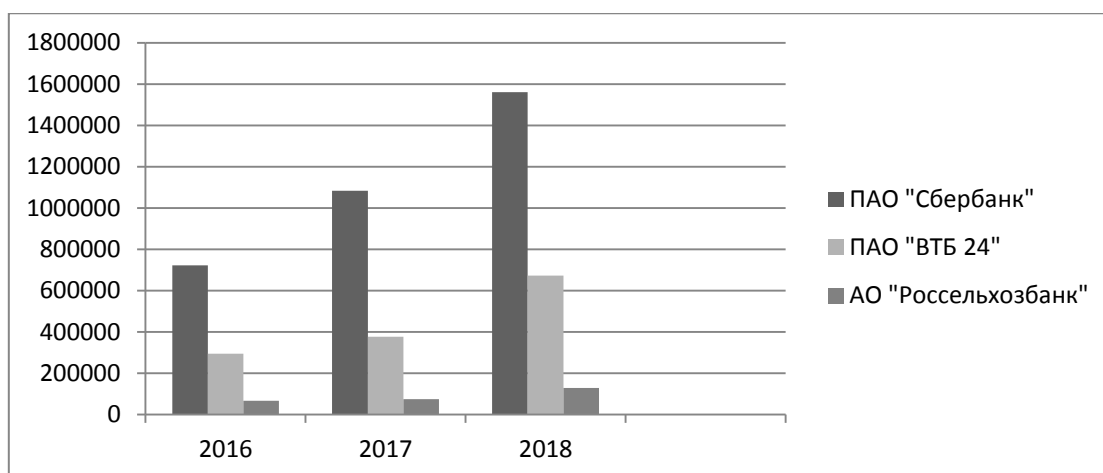


Рисунок 2 – Динамика объемов ипотечных кредитов на рынке по годам в ПАО «Сбербанк России», ПАО «ВТБ 24», АО «Россельхозбанк».

Из приведенных выше данных, мы можем сказать, что ПАО «Сбербанк» является крупнейшим Российским банком, где наиболее выгоднее оформлять жилищное кредитование, так как самый низкий процент по ипотеке именно у этого банка (7,3 %), и его доля на рынке ипотечного кредитования растет с каждым годом, что и видно на нашей диаграмме. Повышение объема ипотечного кредитования обуславливается тем, что процентные ставки по жилищному кредитованию были снижены по сравнению с ранними годами [9].

Вместе с тем ипотечное кредитование требует модернизации и совершенствования путем расширения объектов кредитования и дифференциации условий предоставления ссуд. Необходимо развивать комплексное банковское обслуживание населения, расширять кредитные взаимоотношения с населением.

Важную роль, особенно на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования, призвано играть государство, поддерживая через систему ипотечного кредитования совокупный спрос в условиях нестабильного экономического развития. Нужны и дополнительные механизмы совершенствования: развитие эскроу-счетов, расширение субсидий и льгот для населения для снижения конечной стоимости кредитов, расширение программ «Дом. РФ» по секьюритизации и рефинансированию ипотеки, регуляторные меры.

Библиографический список:

1. Алексеев, А. А. Инновационный менеджмент: практикум для бакалавриата и магистратуры / А. А. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – м.: Издательство Юрайт, 2017. – 259 с.
2. Ипотечное кредитование в цифрах. Статистика выдачи ипотечных кредитов. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statitiska/ (Дата обращения 08.10.2019).
3. Официальный сайт АО "Россельхозбанк" [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage_all/ (Дата обращения 04.10.2019).
4. Официальный сайт ПАО «ВТБ 24» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/> (Дата обращения 04.10.2019).
5. Официальный сайт ПАО «Сбербанк России» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew> (Дата обращения 04.10.2019).
6. Официальный сайт федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.gks.ru/> (Дата обращения 10.10.2019).
7. Позмогов А. И., Гергиев И.Э., Исакова Ю.Р. Факторы и перспективы развития ипотечного кредитования в условиях рыночно-трансформационной экономики России // фундаментальные исследования. – 2017. – № 6. – с. 170-174.
8. Прогнозы Президента России 2019г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://kremlin.ru/events/president/news/61313> (Дата обращения 04.10.2019).
9. Снижение ипотечных ставок - [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2019/09/30/812487-banki-snizhayut-ipoteki> (Дата обращения 07.10.2019).

10. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/sovremennyu-rynok-ipotechnogo-kreditovaniya-i-problemy-ego-razvitiya> (Дата обращения 11.10.2019).