



**Помощь студентам  
онлайн! Без посредников!  
Без предоплаты!  
<http://diplomstudent.net/>**

**Тема ВКР: Особенности организации ипотечного жилищного кредитования на примере деятельности коммерческого банка ПАО «ВТБ»**

Теоретическая глава ВКР: Теоретические аспекты организации ипотечного жилищного кредитования в коммерческом банке

## ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

1.1 Понятие ипотечного жилищного кредитования и его нормативно-правовое регулирование в России

1.2 Виды ипотеки и ипотечных программ в России

1.3 Анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в России

# ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ

## 1.1 Понятие ипотечного жилищного кредитования и его нормативно- правовое регулирование в России

Понятие «ипотека» появилось в древней Греции и изначально применялось для обозначения ответственности должника перед тем, кто выдал ему кредит в виде земельных владений. Со временем термин только укрепился, но уже в значении «залог недвижимого имущества», и сегодня он знаком каждому. Ипотечный кредит - это заём, предоставляемый гражданам для покупки жилья или дорогостоящих товаров под залог недвижимости.

Слово «ипотека» переводится с греческого как «основание», «залог», «предупреждение»: так называли столбы, которые ставили на границе заложенного земельного участка, как предупреждение должнику, что в случае неуплаты кредитор может забрать землю. В ипотеку можно приобретать жилье, автомобили, предметы роскоши, а также использовать кредитные средства для оплаты обучения или дорогостоящего лечения. Ипотеку представляют в основном коммерческие банки. Отношения между банком и клиентом регулируются с помощью 2 договоров: 1) основной, или кредитный договор, в котором указываются соглашения между заёмщиком и банком, а также условия передачи денежных средств; 2) дополнительный, или договор об ипотеке, в котором прописан залог - предмет ипотеки, его рыночная стоимость, а также размер обязательства и срок его исполнения. В зависимости от вида приобретаемой недвижимости и условий кредитования необходимо заплатить от 15,0% от стоимости жилья в виде первоначального взноса. Ипотечный заем выдается во всех банках примерно по одному алгоритму. Рассмотрим подробнее.

1) Клиент подает заявку. В ней указывается цель и желаемая сумма кредитования. Обязательно указать, что планируется приобрести - жилье

на первичном или вторичном рынке, рефинансировать имеющийся заем с квартирой в качестве залога.

2) Банк изучает документы. Проверяет вашу кредитоспособность, учитывая доход, наличие задолженности по другим кредитам, изучает трудовой стаж, семейное положение и пр. Если кредитор решит, что заемщик справится с долговой нагрузкой по запрашиваемому кредиту, он может одобрить заявку.

3) Заемщик ищет подходящее жильё. Самостоятельно изучает имеющиеся варианты в рамках одобренной суммы. Если это покупка вторичного жилья, нужно будет заказать отчет об оценке, определяющий рыночную стоимость недвижимости.

4) Подготовка к сделке и ее осуществление. Если банк одобряет объект недвижимости, можно готовиться к сделке. Заемщику нужно оформить страховку. Для вторичного жилья нужно застраховать сам объект от риска гибели и повреждения, а также жизнь заемщика. В течение первых трех лет с момента регистрации права собственности потребуются и страхование риска потери права собственности (титула). Если приобретается жильё на этапе строительства, на сделку нужно только страхование жизни. Далее проводится сделка. Продавец и покупатель подписывают соответствующий договор. С банком подписывается кредитный договор.

5) Регистрация права собственности. В случае со вторичным жильем необходимо сразу зарегистрировать право собственности.[6]

Так как ипотечное кредитование подразумевает выдачу денежных средств на долгий период, банк защищает себя всевозможными способами от финансовых потерь. И страхование сделок с недвижимостью - один из них. Обычно банки предлагают 3 вида страховки: жизни и здоровья заёмщика, залогового имущества и титула, таблица 1.1

Несмотря на то, что часть страховок не обязательна - банк может стимулировать клиента оформить их путём повышения процентной ставки в случае отказа. Также условия страхования изменяются в зависимости от схемы. Главная разница между агентской и коллективной схемой - в страховщике.

Таблица 1.1- Виды страховок коммерческого банка в ипотечно - жилищном кредитовании

№ п/п	Виды страхования	Характеристика
1	Страхование залогового имущества	Этот вид страхования обязательный для клиента. Так банк страхует заложенную недвижимость от происшествий, которые могут повлечь утрату или снижение её рыночной стоимости. То есть, от пожаров, затоплений, землетрясений и т. д.
2	Страхование жизни и здоровья	Такой вид страхования чаще необязательно для клиента. В случае болезни, инвалидности или смерти заёмщика остаток долга банку возместит страховая компания.
3	Титульное страхование недвижимости	Это вид страхования не обязательный для клиента, потому что это относится к жилью на вторичном рынке. Страхование титула защищает заёмщика от случаев, когда сделка с недвижимостью признаётся недействительной. Например, если объявился наследник или были нарушены права несовершеннолетних при распределении долей. В таком случае страховая компания выплачивает остаток долга банку, а с заёмщика снимаются все кредитные обязательства.

1) При агентской схеме страхует страховая компания, она же выбирает тарифы и размеры взносов для клиента в зависимости от его возраста и состояния здоровья. Договор с компанией придется продлевать ежегодно, а процесс признания случая страховым и получение премий может затянуться надолго.

2) При коллективной схеме страхует непосредственно банк. Тарифы едины для всех клиентов, независимо от их возраста и состояния здоровья. Договор действует на протяжении всего периода кредитования, а премия выплачивается сразу же при наступлении страхового случая.

Ипотечно-жилищное кредитование имеет как свои плюсы, так и минусы, таблица 1.2. [22]

Кроме недостатков, ипотечное кредитование имеет определенные проблемы в России, ими являются: общеэкономические, инфляционные, связанные со сроками кредитования, связанные с монополиями, Связанные с наличием альтернативных вариантов вложений, обусловленные миграционной политикой. Рассмотрим подробнее.

1)Общэкономические. В связи с долгосрочностью ипотечного кредитования его выгодное применение возможно лишь в условиях как экономической, так и политической стабильности, которая сохраняется на протяжении десятилетий. В реалиях российского рынка достигнуть такого состояния крайне сложно, в том числе в силу наличия зависимости от мировых цен на различное сырье. [12]

Таблица 1.2- Плюсы и минусы ипотечно-жилищного кредитования[22]

№ п/п	Плюсы/минусы	характеристика
1	Положительные стороны	
1.1	Покупка недвижимости без полной суммы на руках.	Достаточно иметь первоначальный взнос (для некоторых программ подойдет материнский капитал).
1.2	Своя жилплощадь	Потребитель живет на собственной площади, постепенно погашая долг перед банком, распоряжается ею как угодно. Никто не выгонит из квартиры или дома, не повысит оплату и не запретит пригласить друзей/родственников и т.д.
1.3	Ремонт под свои нужды и вкус	Не нужно спрашивать разрешения (если это не касается капитальных перекрытий и инженерных коммуникаций).
1.4	Фиксированная цена	Потребитель уже приобрел жилплощадь, теперь нужно платить по стоимости, указанной в договоре. Если копить, недвижимость за это время может подорожать, а ещё придётся платить за аренду, которая тоже растёт.
1.5	Экономия средств или заработок	Если в квартире живет сам заемщик, он экономит на аренде, а если поселит там квартирантов, то получит доход от сдачи. Стоимость аренды владелец устанавливает сам, она может расти, а платеж по ипотеке - нет.
2	Отрицательные стороны	
2.1	Длительный период	Ипотека берется на несколько лет или десятилетий. Нужно хорошо рассчитать доход, чтобы средств хватало на выплаты в любом случае.
2.2	Переплата	За использование заемных средств нужно платить проценты. Чем дольше потребитель выплачивает, тем больше переплата.
2.3	Страховка	Пока не закроется долг, нужно ежегодно оплачивать страхование квартиры и желательно - жизни и здоровья заемщика. Первое необходимо по закону, отказ от второго может повысить процентную ставку. Но страховка - это защита дома и семьи на случай форс-мажора.
2.4	Сложная продажа	Можно реализовать свою квартиру или дом даже во время ипотеки. Это сложнее, чем просто продавать недвижимость, но реально.

Финансовые организации считают ипотечное финансирование в таких условиях вложением с высокой степенью риска, вследствие чего завышаются

процентные ставки. Нестабильность усугубляется также отсутствием гарантий сохранения в неизменном виде законодательной базы.

2) Инфляционные. Еще одним основанием для возникновения проблемы ипотечного кредитования в России является высокий темп инфляции. Вследствие этого получается перекося: депозиты со ставками ниже уровня инфляции не привлекательны для вкладчиков, в то время как доходы растут намного медленнее. Результатом стала ситуация, при которой позволить себе принять участие в ипотеке могут лишь те, кто располагает достаточно высоким уровнем доходов. [12]

3) Связанные со сроками кредитования. Банки заинтересованы в так называемых коротких деньгах, которые быстро возвращаются к ним. Что же касается средств, вложенных в ипотеку, то их возврата нужно ждать десятки лет. За такой долгий промежуток времени ситуация как в стране, так и в мире может диаметрально измениться. Высокие риски в ряде случаев компенсируются за счет привлечения государственного финансирования. Однако средства в бюджете имеют свойство заканчиваться.

4) Связанные с монополиями. Факт оборота крупных сумм денежных средств не способствует увеличению прозрачности рынка строительства первичного жилья. К числу основных застройщиков продолжает относиться достаточно узкий круг компаний. Недостаточно высокий уровень конкуренции в отрасли удерживает высокую стоимость за квадратный метр жилья, что делает ипотеку слишком дорогой для большинства среднестатистических российских семей.

5) Связанные с наличием альтернативных вариантов вложений проблемы развития ипотечного кредитования означают, что коммерческий банк предпочитает более выгодные и краткосрочные кредиты, а не ипотеку.

6) Обусловленные миграционной политикой – особенно остро вопрос о приобретении жилья стоит в крупных городах, куда устремляются потоки мигрантов на заработки. Повышенный спрос влечет увеличение цен на недвижимость.

Итак, выше было дано понятие ипотеки, ее преимущества, недостатки и проблемы ипотечного кредитования в России. Деятельность ипотечного жилищного кредитования в РФ регулируется рядом нормативно-правовых актов, это и законы, кодексы, Постановления РФ. Главный нормативный документ - Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В нём указаны основные требования к заключению договора, права и обязанности кредитора и заёмщика, правила регистрации. Также существует Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 18.03.2023) «О государственной регистрации недвижимости», он регламентирует правила записи сделки в государственных органах. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»(с изм. от 28 декабря 2022 г.), данный закон разъясняет нюансы ипотеки для военных.

Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» от 01.05.2019 N 76-ФЗ, регулирует отношения в сфере ипотечных каникул. Кроме выше перечисленного, существует также ряд иных нормативно-правовых актов, представленные в Приложении А. В рамках данной работы крайне сложно описать сущность всех нормативно-правовых актов, которые осуществляют регулирование ипотечного рынка. Однако, заслуживает внимание закон об ипотечных каникулах.

Закон об ипотечных каникулах позволяет людям в трудной жизненной ситуации уменьшить размер взносов или взять перерыв на срок до полугода по ипотеке. При этом все платежи переносятся на конец кредитного периода. Оформить ипотечные каникулы могут заёмщики: получившие инвалидность I или II группы; потерявшие трудоспособность более, чем на 2 месяца из-за

травмы или болезни; у которых появились несовершеннолетние на иждивении или кто-то в семье получил инвалидность I или II группы, при этом заработок заёмщика за предыдущие 2 месяца сократился на 20%, а платежи по ипотеке съедают более 40,0% от дохода; чей заработок сократился за предыдущие 2 месяца на 30,0% и более и при этом размер ипотечных платежей съедают более 50,0% от дохода; потерявшие работу и зарегистрированные в статусе безработного в центре занятости.

Ипотечные каникулы - это возможность для заемщиков уменьшить размер взносов или взять перерыв на срок до полугода по ипотеке. Но даже если заёмщик попадает под одну из категорий — банк может отказать в оформлении ипотечных каникул, если: сумма кредита превышает 15 миллионов рублей - такая недвижимость считается элитной, и на неё не распространяются льготы; право на ипотечные каникулы уже было использовано; ипотечное жилье - не единственное в собственности у заёмщика. Доля в другой квартире, комната и даже дача могут стать причиной отказа в ипотечных каникулах. [13]

Если заёмщик не попадает под закон об ипотечных каникулах, то он может воспользоваться альтернативными способами: рефинансированием или реструктуризацией ипотеки. Рефинансирование -услуга, которая позволяет полностью или частично закрыть старый кредит, оформив новый на более выгодных условиях.

Рефинансирование можно проводить только в другом банке. По сути - это новый кредит, для которого придётся заново подготавливать пакет документов, оплачивать комиссии и госпошлины. Часто банки на время перехода повышают ставку на 1,0-2,0%, чтобы стимулировать клиентов быстрее завершить процедуру. Рефинансирование позволяет полностью или частично закрыть старый кредит, оформив новый на более выгодных условиях.

С помощью рефинансирования можно совершить: изменение процентной ставки по ипотеке в меньшую сторону - особенно актуально для недавних кредитов, взятых под большой процент; увеличение или уменьшение срока



кредитования; объединение нескольких кредитов из нескольких банков в один общий.

Однако, рефинансирование не всегда бывает выгодно. Более простой способ справиться с ипотечными выплатами в затруднительном положении - реструктуризация. Реструктуризация - услуга, которая позволяет изменить условия кредитного договора без оформления нового. Реструктурировать кредит можно в том же банке, в котором его выдали. Обратиться за этой услугой может заёмщик в связи с: потерей работы или существенным сокращением доходов; уходом в декретный отпуск; болезнью родственника, за которым нужен уход; призывом в армию; временной потерей трудоспособности.

Реструктуризация похожа на ипотечные каникулы, так как с её помощью также можно: уменьшить размер ежемесячных платежей путём увеличения срока кредитования; увеличить срок действия кредитного договора; временно отсрочить выплаты; в редких случаях - перевести кредит в другую валюту. Главное отличие - реструктуризация действует в течение всего срока, а ипотечные каникулы - не более 6 месяцев. Но обе услуги негативно сказываются на кредитной истории заёмщика.

Таким образом, в первом параграфе было рассмотрено понятие ипотеки, ее нормативно-правовое регулирование, преимущества, недостатки и основные проблемы ипотечной деятельности в России. Для того, чтобы подробнее описать виды ипотеки, перейдем к следующему параграфу исследования.

## **1.2 Виды ипотеки и ипотечных программ в России**

В России существует два типа оснований, по которым может возникать ипотека: в силу закона и в силу договора.

1) В силу закона. Когда клиент приобретает жилье, которое становится залогом. Это так называемое целевое кредитование - когда банк дает кредит на определенный объект недвижимости.

2) В силу договора. Заемщик заключает с банком договор об ипотеке и закладывает уже имеющееся в собственности жилье, чтобы получить заем. При этом кредитование может быть нецелевым - заемщик тратит средства на любые нужды, главное, что его недвижимость остается в залоге у банка. [7]

При этом, ипотека бывает различных видов: льготная, семейная, военная. По способу оплаты выплачивать ипотеку можно двумя способами: аннуитетными или дифференцированными платежами. По объекту приобретаемой недвижимости ипотека может предоставляться для покупки жилой и коммерческой недвижимости, а также ипотека бывает для приобретения недвижимости на первичном или вторичном рынке. По программам государственной поддержки ипотека бывает: с материнским капиталом, с государственной поддержкой, для семей с детьми, ипотека для IT-специалистов, Дальневосточная ипотека. Иными видами ипотечных программ являются: ипотека без первоначального взноса, без подтверждения дохода, ипотека для иностранных граждан, с испорченной кредитной историей и др., таблица 1.3.

Таблица 1.3- Виды ипотечных программ в России[8]

№ п/п	Виды ипотеки	Классификация ипотеки
1	По видам	Льготная, семейная, военная
2	По объекту	Жилая, коммерческая недвижимость: первичный и вторичный рынок жилья
3	По способу оплаты	Аннуитетными или дифференцированными платежами.
4	По программам государственной поддержки	С материнским капиталом, с государственной поддержкой, для семей с детьми, ипотека для IT-специалистов, Дальневосточная ипотека.
5	Нестандартные виды ипотеки	Ипотека без первоначального взноса, без подтверждения дохода, ипотека для иностранных граждан, с испорченной кредитной историей
6	По виду залога	Приобретаемая недвижимость; иная недвижимость, имеющаяся у покупателя.

Рассмотрим кратко некоторые виды ипотеки.

1) По видам ипотеки.

1.1) Льготная ипотека. Программа льготной ипотеки по сниженной ставке предлагается для тех граждан Российской Федерации, которые не попадают под другие программы. Она действует с апреля 2020 года по 1 июля 2022 года и не

имеет ограничений по составу семьи, возрасту заёмщика, региону проживания и покупки жилья или месту работы. Изначально льготная ставка составляла 6,5%, а в июле 2021 года её подняли до 7,0%, далее до 12,0% рисунок 1.1.

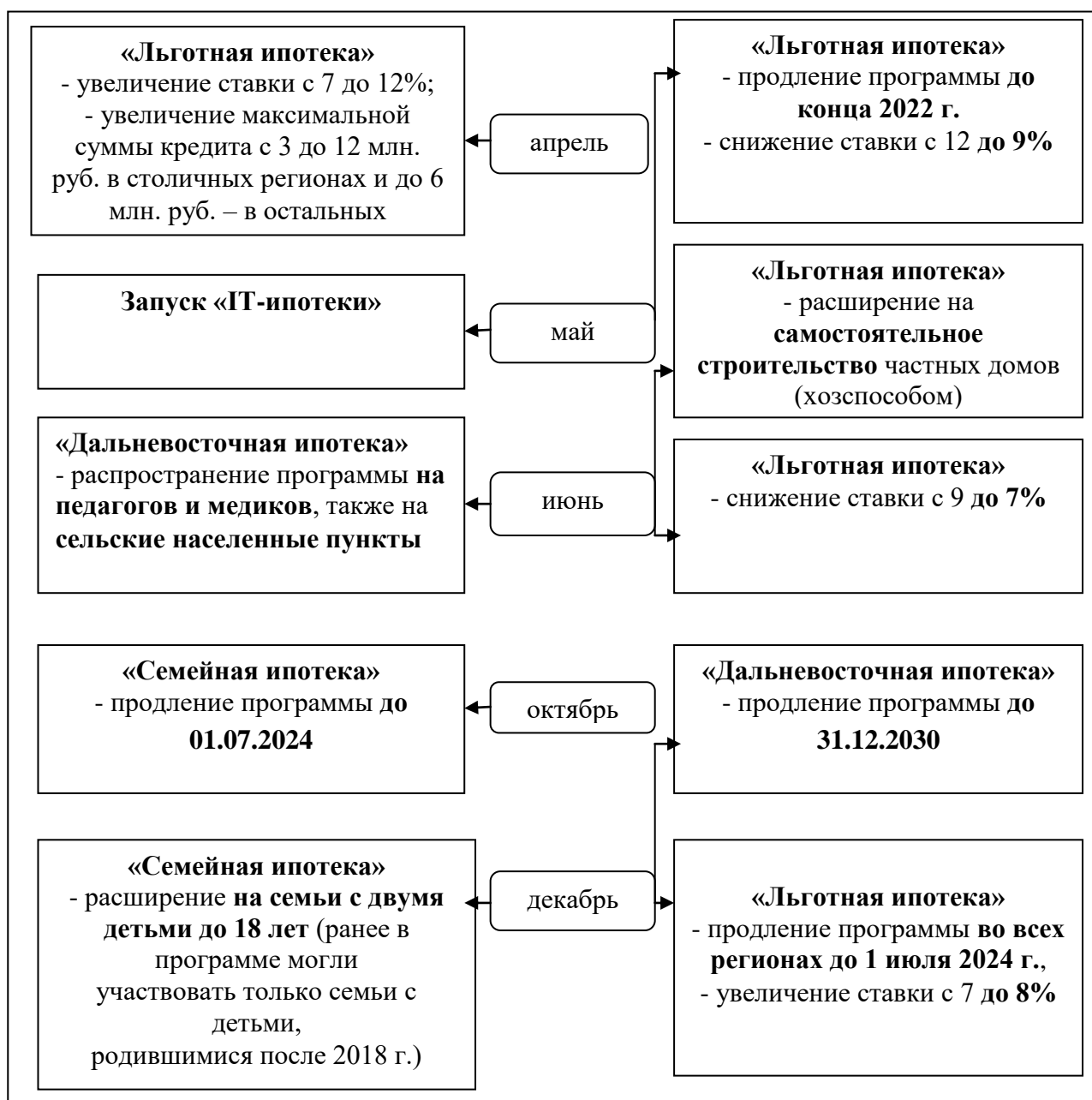


Рисунок 1.1-Изменения условий льготных ипотечных программ в 2022 году

По правилам программы на первоначальный взнос потребуется минимум 15,0%, а максимальная сумма кредита - 12000000 рублей на срок до 30 лет. [10]

Есть льготные программы для поддержки отдельных регионов. Например, федеральная государственная программа Дальневосточной ипотеки - жители ДФО могут получить ипотеку под 2,0%. А те, у кого есть регистрация в Ростовской области, могут воспользоваться Единой ипотечной региональной программой.

1.2) Семейная ипотека. Семейная ипотека - программа льготной ипотеки по сниженной ставке до 6,0%. При этом первоначальный взнос должен составлять не менее 15,0% от стоимости жилья. Воспользоваться этой программой могут семьи, где хотя бы один ребенок родился в период с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года или семьи, где есть ребенок с инвалидностью. Семейную ипотеку можно оформить для покупки частного дома, земельного участка, квартиры в новостройке или на вторичном рынке. Также банки могут рефинансировать уже имеющийся ипотечный кредит по льготной ставке. Семейная ипотека - программа для семей, где есть дети, родившиеся с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года или ребенок-инвалид.

1.3) Военная ипотека. Военная ипотека - программа льготной ипотеки для покупки жилья военнослужащими в России. Особенность военной ипотеки в том, что государство выплачивает кредит за человека, пока тот служит по контракту. При этом неважно, владеет ли он уже недвижимостью, какое у него семейное положение или регион проживания.

Чтобы приобрести жилье по военной ипотеке военнослужащий должен участвовать в программе накопительно-ипотечной системы, или НИС. Участники НИС имеют специальный счет, на который ежегодно перечисляется определенная сумма - в 2022 году она составила 311044, 50 рублей. Через три года военнослужащий может использовать накопления в виде целевого жилищного займа как первый взнос за ипотеку. А может продолжать копить деньги до конца службы и купить жилье единой выплатой. Особенность военной ипотеки в том, что государство выплачивает кредит за человека, который служит по контракту.

2) По способу оплаты. Выплачивать ипотеку можно двумя способами: аннуитетными или дифференцированными платежами. В первом случае долг гасится равными суммами на протяжении всего периода кредитования. Во втором - по мере выплаты долга сумма постепенно уменьшается или увеличивается (в зависимости от договоренностей). Последний вариант становится все менее популярным у кредиторов, при этом никто не отменяет возможности

досрочного погашения: если в какой-то момент внести дополнительные средства, то банк пересчитает размер ежемесячного платежа, либо сократит срок кредита.

3) По программам государственной поддержки. Государство помогает некоторым категориям граждан покупать недвижимость - субсидирует процентную ставку или делает выплаты, которые можно потратить на формирование первоначального взноса или частичное досрочное погашение. В России есть несколько программ поддержки. Рассмотрим подробнее.

3.1) Ипотека с материнским капиталом. Пенсионный фонд дает сертификат за рождение ребёнка (первого, второго или последующего). Тратить эти средства можно после достижения ребенком 3 лет. Возраст ребёнка не играет роли, если сумма по сертификату тратится на первоначальный взнос или погашение ипотечного долга. Воспользоваться материнским капиталом можно и в программах ипотеки с господдержкой - тогда собственные расходы будут минимальными.

3.2) Ипотека с господдержкой для самого широкого круга заемщиков. Она была запущена в 2020 году и называется «Господдержка-2020». Программа призвана поддержать строительный сектор. Государство субсидирует ставку, и она снижается для заемщика до 7,0% годовых. Главное условие - жилье можно купить только в новостройке. Также в рамках этой программы появилась возможность взять кредит на строительство дома по индивидуальному проекту.

3.3) Для семей с детьми. Если в семье есть ребёнок, который родился в период с 01.01.2018 по 31.12.2023 или ребенок с инвалидностью не старше 18 лет, можно оформить заем под 6,0% (для жителей Дальнего Востока – 5,0%), но банки могут давать дополнительные скидки и устанавливать ставки ниже этих значений. Эта программа действует также только на первичном рынке жилья, за исключением Дальневосточного региона - там в сельских поселениях семейную ипотеку можно взять и на вторичном рынке жилья.

3.4) Субсидия для многодетных семей. Родители, у которых родилось 3 и более детей, могут рассчитывать на помощь от государства - 450000 рублей

на погашение остатка долга по имеющейся ипотеке. Право на поддержку получают те, у кого третий и последующие дети родились в 2019-2023 годах.

3.5) Ипотека для IT-специалистов. Эта программа ориентирована на IT-специалистов и тоже является одной из самых выгодных. При этом стать участником программы могут лишь работники аккредитованных IT-компаний. То есть если человек уволится, но не перейдет в другую аккредитованную фирму, то льгота на него распространяться не будет.

3.6) Дальневосточная ипотека. Минимальную процентную ставку могут получить семьи в которых оба супруга не достигли 36 лет, либо семья из одного родителя до 36 лет и ребёнка до 19 лет, программа также доступна участникам «Дальневосточного гектара» и работникам медицинской и образовательной сфер без ограничений по возрасту.

В 2022 году условия программ господдержки были изменены по некоторым видам ипотеки, основные изменения представлены в таблице 1.4.

4) Нестандартные виды ипотеки. К нестандартным видам ипотеки относятся варианты, когда, например, на предприятии предусмотрена корпоративная ипотека. После отработанного указанного периода 5-20 лет сотрудники могут претендовать на помощь со стороны своего работодателя. Либо ситуации, когда приобретается не жилплощадь или заемщик не гражданин РФ. Приведем нестандартные виды ипотеки.

4.1) Ипотека без первоначального взноса. Такой вариант допускается под залог другой недвижимости, оформленной в собственность заемщика. Для этой цели подойдет квартира, загородный дом, жилой дом, в черте города, коттедж или любая другая недвижимость. Подойдет собственность в качестве залога или нет принимает решение банк.

4.2) Ипотека для клиентов с испорченной кредитной историей. Негативная кредитная история препятствие для получения ипотеки, но при соблюдении некоторых требований банки ее все же выдают. От заемщика могут потребовать привести поручителя, внести первоначальный взнос от 30,0 до 50,0 %, оформить залог под покупаемую недвижимость. Процентная ставка для

таких клиентов тоже может быть выше, чем для других. Но при качественном исполнении обязательств в течение половины срока, заемщик вправе запросить пересмотр ставки в сторону снижения.

Таблица 1.4-Условия программ господдержки по состоянию на 01.01.2023г.

Показатели	«Льготная ипотека»	«Семейная ипотека»	«Дальневосточная ипотека»	«IT ипотека»
Механизм	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5 п.п.	Субсидирование банкам разницы между ставкой по программе и ключевой ставкой, увеличенной на 2,5-4,5 п.п.
Максимальная ставка	8,0%	6,0%	2,0%	5,0%
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. – остальные населенные пункты

4.3) Ипотека для нерезидентов и иностранцев. Ипотеку в РФ могут оформить и иностранцы, но при этом они должны быть налоговыми резидентами. То есть быть официально трудоустроены и производить со своих доходов отчисления в бюджеты и фонды. При этом минимальный срок работы в РФ от полугода. Дополнительным плюсом будет наличие супруга-россиянина, вид на жительство и любая недвижимость в собственности. Если иностранец подпадает под категорию беженца или переселенца, то он вправе претендовать на льготные условия.

#### 4.4) Ипотека для заемщиков без официального трудоустройства.

Эта категория заемщиков отличается высоким риском для кредитных учреждений. Поэтому к таким лицам предъявляются повышенные требования. Например, сумма первоначального взноса может доходить до половины займа. Также могут попросить привлечь созаемщиков и поручителей. К тому же, банк обяжет застраховаться самого клиента и оформит объект ипотеки в залог.

4.5) Ипотека под гараж или паркинг. Редкая программа для банков, потому что сложно выделить объект кредитования. Соискателю понадобится представить документы, что гараж - это самостоятельное строение, в надлежащем состоянии и не подлежит сносу. Для паркинга, понадобится принести бумаги о том, что место находится в том же жилом доме, где и проживает заемщик. Сумма минимального первоначального взноса стартует от 30,0 %.

4.6) Ипотека на проведение ремонта. В этом случае подразумевается проведение ремонта в новом жилье, которое и оформляется в качестве залога. На руки заемщик получит до 50-70,0 % от рыночной стоимости недвижимости. Срок кредитования достигает 25 лет от 13,0 % годовых и выше.

4.7) Ипотека для предпринимателей и крупного бизнеса. Бизнесмены могут оформить кредит на покупку недвижимого имущества коммерческого назначения: складские, торговые, промышленные и офисные здания. По таким программам предусмотрены более жесткие требования. Максимальный срок кредитования до 10 лет. Также придется собрать большой пакет документов с обязательным предоставлением данных о капитальном, а не временном строительстве объекта кредитования.

4.8) Ипотека для пожилых граждан. Основное требование к таким заемщикам – ограничение по возрасту. На момент завершения выплат по ипотеке клиенту должно быть не больше 75-85 лет. Работа с такой категорией граждан сопряжена с большими рисками, поэтому банки редко предлагают такие программы.



Таким образом, выше были рассмотрены основные виды ипотечных программ в России и изменения, которые произошли в системе ипотечного кредитования в 2022 году. Для того, чтобы подробнее рассмотреть анализ развития рынка ипотечного жилищного кредитования в России, перейдем к следующему параграфу исследования.

### 1.3 Анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в России

Проведем анализ рынка ипотечного жилищного кредитования в России с 2019-2023гг. (на начало года). На протяжении анализируемого периода портфель ипотечных жилищных кредитов ежегодно увеличивается и на начало 2023года он составил 14,1 трлн. руб., это 17,5% выше, чем годом ранее и на 113,4% превышает значение показателя начала анализируемого периода, рисунок 1.2. [10]



Рисунок 1.2- Динамика портфеля ипотечных жилищных кредитов в России с 2019-2023г.(на начало года) [10]

Повторить рекорд 2021 г. по приросту портфеля (+2,5 трлн. руб. или +26,0% к 2020 г.) не удалось из-за ухудшения внешних условий: в результате роста ставок в 2022 г. существенно снизилась выдача рыночной ипотеки (с 4,1

трлн. руб. в 2021 г. до 2,6 трлн. руб.). Вместе с тем, высокие ставки снизили стимул населения к досрочным погашениям (их объем сократился с 2,2 до 1,6 трлн. руб.).

При этом ипотека росла быстрее остальных сегментов розничного кредитования, обеспечив 86,0% прироста всех кредитов населению в 2022 г. В результате доля ипотеки в кредитном портфеле физических лиц достигла максимума за всю историю (51,0% на 01.01.2023), рисунок 1.3. [10]

Доля просроченной задолженности по ипотеке оставалась низкой – 0,4% на 01.01.2023 (по другим розничным кредитам ~8,0%). Объем просроченных ипотечных кредитов в целом за 2022 г. сократился (-5,3 млрд. руб., до 58,7 млрд. руб. на 01.01.2023), однако во второй половине года наметилась тенденция к его росту.

Уровень реструктуризаций по кредитам заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации, в 2022 г. был значительно ниже, чем в пандемию: менее 2,0% ипотечного портфеля против 5,6% на 01.01.2021, рисунок 1.3.

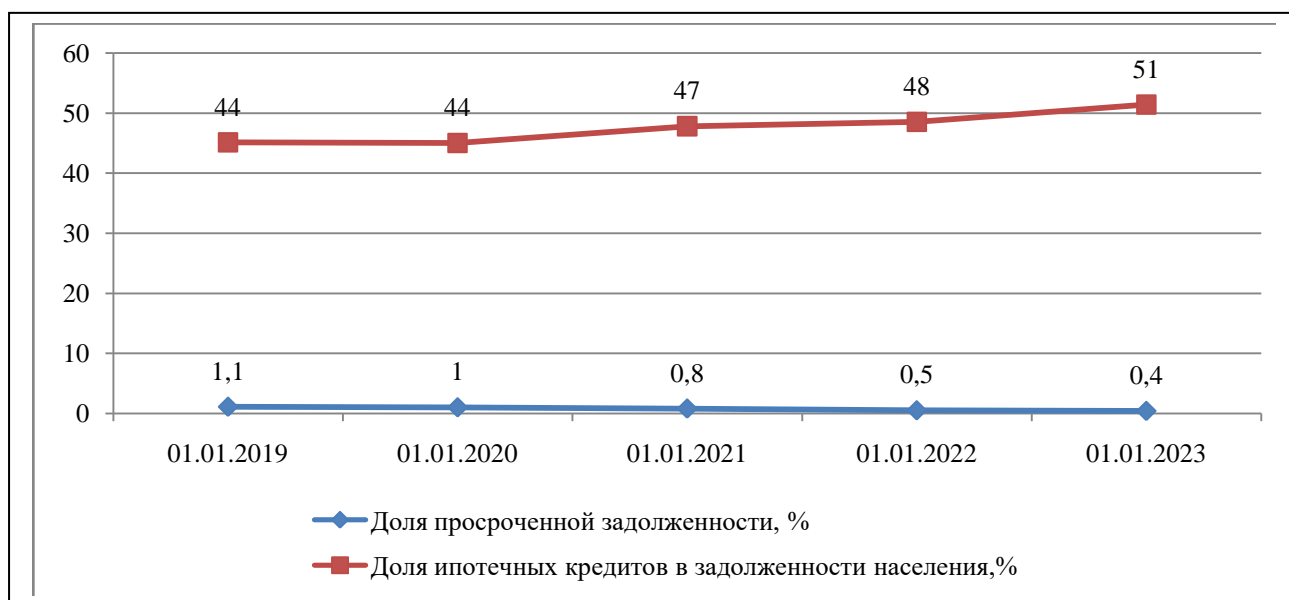


Рисунок 1.3-Доля просроченной задолженности и ипотечных кредитов в задолженности населения России с 2019-2023г.г.(на начало года) [10]

Средневзвешенная ставка по ипотеке за анализируемый период снизилась на 2,7% и составила 7,2%. Доля льготной ипотеки увеличилась до 35,0%, а это

на 11,0% выше, чем годом ранее и на 32,0% превышает значение показателя 2019года, таблица 1.5.

Таблица 1.5- Динамика средневзвешенной ставки по ипотеки и доли льготной ипотеки в России с 2019-2022гг. [10]

Показатели	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2022/2021
Средневзвешенная ставка по ипотеке, % годовых	9,9	7,7	7,5	7,2	-0,3
-на первичном рынке	9,4	6,3	5,9	4,3	-1,6
-на вторичном рынке	10,1	8,4	8,3	9,3	+1,0
Доля льготной ипотеки					
В количестве выдач, %	3	24	24	35	+11,0
В объеме выдач, %	4	29	27	46	+19,0

Рассмотрим региональную структуру рынка ипотечного кредитования.

В 2022 г. выдача ипотечных кредитов в топ-10 регионов составила 545 тыс. кредитов (-30% к 2021 г.) на сумму 2,4 трлн. руб. (-17%). Динамика выдачи в крупнейших регионах соответствовала общерыночной.

В результате доля топ-10 регионов в совокупной выдаче ипотеки сохранилась на уровне 2021 г. (41,0% по количеству и 50,0% по объему). При этом отдельные регионы смогли увеличить свои доли в общей выдаче ипотечных кредитов: Тюменская область, Республика Башкортостан, Свердловская область, Краснодарский край и Челябинская область.

Состав топ-10 регионов по выдаче ипотечных кредитов практически не изменился – традиционные лидеры – Москва (90 тыс. кредитов в 2022 г.) и Московская область (71 тыс. кредитов). На них пришлось более 12,0% всего количества выдач; в топ-10 регионов в 2022 г. вошла также Ростовская область (33 тыс. кредитов).

Средневзвешенные ставки по ипотеке в 2022 г. находились в диапазоне от 5,3 до 11,2% в зависимости от региона (в 2021 г. – от 6,1 до 8,3%).

Средний размер ипотечного кредита в регионах (во многом зависит от уровня цен на жилье) варьировался от 1,1 до 7,4 млн. руб. в 2022 г., таблица 1.6.

Таблица 1.6- Топ-10 регионов по количеству выдачи ипотечных кредитов в 2022 г. [10]

Регионы	Количество выданных Кредитов		Объем выданных кредитов		Доля в общем количестве выданной ипотеки	
	тыс. ед.	Δ к 2021 г., %	Млрд. руб.	Δ к 2021 г., %	%	Δ к 2021 г., п.п.
г. Москва	90	-34	666	-24	6,8	-0,3
Московская область	71	-34	395	-18	5,4	-0,3
Тюменская область	60	-27	213	-14	4,5	+0,2
г. Санкт-Петербург	54	-38	287	-23	4,1	-0,5
Республика Башкортостан	53	-23	146	-8	4,0	+0,4
Свердловская область	51	-24	149	-12	3,8	+0,3
Краснодарский край	48	-22	196	+14	3,6	+0,4
Республика Татарстан	47	-32	156	-11	3,5	-0,1
Челябинская область	40	-29	93	-14	3,0	+0,1
Ростовская область	33	-31	105	-10	2,5	0,0
Топ-10 регионов	545	-30	2407	-17	41	0

Рассмотрим показатели конкуренции на рынке ипотечного кредитования в России. В 2022 г. выдача ипотечных кредитов крупнейшими банками сократилась, как и в целом по рынку: топ-10 банков предоставили 1,2 млн. ипотечных кредитов (-29% к 2021 г.) на сумму 4,5 трлн. руб. (-14%). При этом концентрация на крупнейших участниках рынка возросла – доля топ-10 банков в общем объеме ипотечной выдачи увеличилась до 93,0% (+2 п.п. к 2021 г.), рисунок 1.4. На два крупнейших банка пришлось 73,0 % объема выданных ипотечных кредитов (+1 п.п.).

По итогам 2022 г. состав топ-10 банков по объему выдачи ипотеки не изменился – традиционные лидеры – Сбербанк (2,57 трлн. руб., 53% от общей выдачи), ВТБ (0,97 трлн руб., 20%) и Альфа-Банк (0,21 трлн. руб., 4,0%) – Банк

ДОМ.РФ увеличил объем выдачи на 31% (до 181 млрд руб.), что позволило ему подняться на четвертое место – Промсвязьбанк выдал 105 млрд. руб. ипотечных кредитов (+11% к 2021 г.), в результате – вошел в пятерку лидеров – Газпромбанк (выдача ипотеки в 2022 г. 98 млрд. руб.) поднялся на одну позицию и занял седьмое место, таблица 1.7. [10]

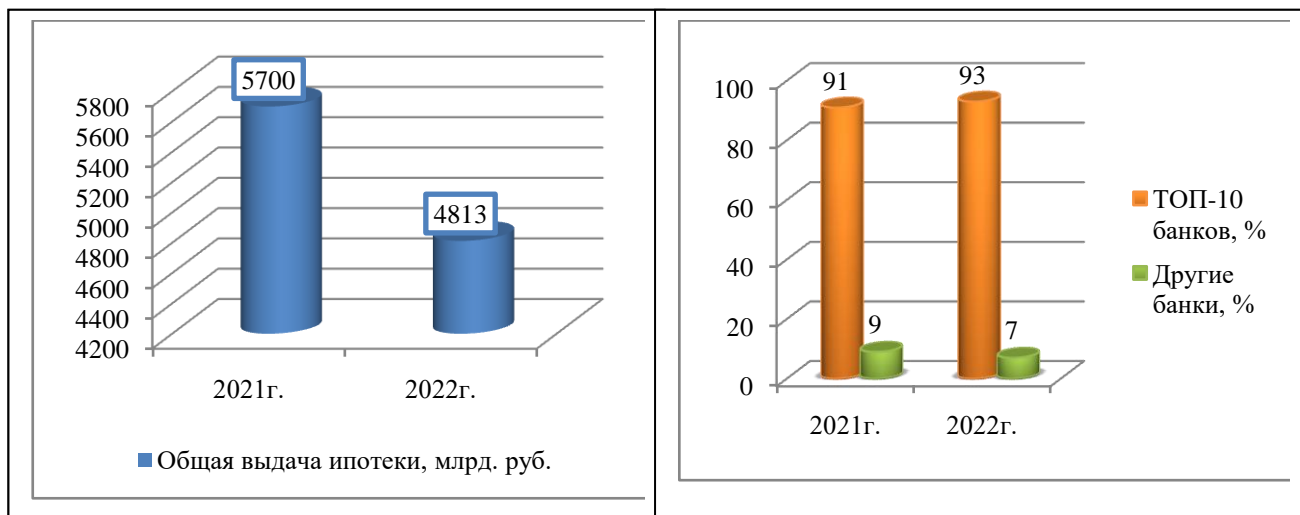


Рисунок 1.4-Динамика структуры выданной ипотеки по видам банков в 2021-2022гг. [10]

Таблица 1.7- Топ-10 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в 2022 г., млрд. руб. [10]

Список банков	Место в 2022г.	Объем выдачи ипотечных кредитов в 2021 г., млрд. руб.	Объем выдачи ипотечных кредитов в 2022 г., млрд. руб.	Прирост (2022г.к 2021г.),%
Сбербанк	1	2903	2574	-11
ВТБ	2	1195	971	-19
Альфа-банк	3	270	206	-24
Банк ДОМ.РФ	4	139	181	+31
Промсвязьбанк	5	94	105	+11
ФК Открытие	6	154	103	-34
Газпромбанк	7	106	98	-8
Росбанк	8	112	91	-18
Совкомбанк	9	99	85	-14
Россельхозбанк	10	129	80	-38

Таким образом, ключевыми событиями рынка ипотечного кредитования в 2022 году являлись следующие. В 2022 г. выдача ипотеки сократилась относительно рекордного 2021 г.: банки предоставили

1,3 млн. ипотечных кредитов (-30%) на сумму 4,8 трлн. руб. (-16%). При этом по количеству выдача 2022 г. соответствует докризисному 2019 г., а в объеме – выше на 64,0%

Средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке выросла до 9,3% (+1 п.п.), на новостройки – снизилась до 4,3% (-1,6 п.п. к 2021 г.) благодаря льготным программам и ипотеке с субсидией от застройщика.

Выдача ипотеки с господдержкой оставалась высокой: 485 тыс. кредитов (-1% к 2021 г.) на сумму 2,2 трлн. руб. (+41,0%), доля льготной ипотеки достигла максимумов (35,0% в общем количестве выдач). При этом в течение года льготные программы оперативно донастраивались в зависимости от развития ситуации на ипотечном рынке.

Ипотечный портфель в 2022 г. увеличился на 2 трлн. руб. до 14,1 трлн. руб. на 01.01.2023. При этом ипотека обеспечила 86,0% прироста всех розничных кредитов, а ее доля впервые превысила 50,0% в общей задолженности физических лиц.

В 2023 г. выдача ипотеки будет сопоставима с уровнем прошлого года с учетом непростых макроэкономических условий и накопившихся рисков. Контрциклическую поддержку рынку окажут продление «Льготной ипотеки» и расширение «Семейной ипотеки». В результате доля льготных программ в выдаче ипотеки останется высокой (30,0% по количеству и 45,0% по объему).

Итак, в представленный анализ показал, что рынок ипотечного кредитования развивается наиболее быстрыми темпами, меняются условия ипотечного кредитования, разработаны множество ипотечных программ. Деятельность по регулированию рынка ипотечного жилищного кредитования регулируется федеральными законами, кодексами РФ и Постановлениями РФ. Для того, чтобы на примере объекта исследования оценить систему ипотечного жилищного кредитования и предложить пути решения слабых мест в финансовой организации, перейдем к следующей главе выпускной квалификационной работе.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1) Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (с изм. от 20.10.2022 );
- 2) Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»( с изм. от 28 декабря 2022 г.);
- 3) Алкадарская М.Ш. Совершенствование политики коммерческих банков по кредитованию физических лиц / М.Ш. Алкадарская // Экономика и управление: научно-практический журнал. - 2020. - № 1 (151). - С. 97-100.
- 4) Бухгалтерская отчетность ПАО «ВТБ» по МСФ с 2012-2023гг.
- 5) Булгакова О.А. Проблемы кредитования физических лиц в современных российских условиях и пути их решения / О.А. Булгакова // В сборнике: Междисциплинарный вектор развития современной науки: теория, методология, практика. Сборник статей II Международной научно-практической конференции. Петрозаводск, - 2020. - С. 6-9.
- 6) Как работает ипотека [сайт] – URL: <https://alfabank.ru/get-money/mortgage/kak-rabotaet-ipoteka/?ysclid=lfcp311zjj124694578>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 7) Какие бывают ипотечные программы в России– URL: <https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/kakie-byvayut-ipotechnye-programmy-v-rossii?ysclid=lgnlk7ar46763391909>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 8) Какие есть виды ипотечных кредитов – URL: [https://sovcombank.ru/blog/ipoteka/kakie-est-vidi-ipotechnih-kreditov?ysclid=lgnlqxj7ge9546831&utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F](https://sovcombank.ru/blog/ipoteka/kakie-est-vidi-ipotechnih-kreditov?ysclid=lgnlqxj7ge9546831&utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F)(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 9) Круглый стол: «Цифровая ипотека. Новый клиентский опыт в цифровую эпоху» URL: <https://plusworld.ru/journal/2022/plus-9-2022/kruglyy-stol-tsifrovaya->

- ipoteka-novyy-klientskiy-opyt-v-tsifrovuyu-epokhu/?ysclid=lij1wwtv9x908359805 (дата обращения: 18.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 10) Обзор рынка ипотечного кредитования за 2022 год. [сайт]. Февраль 2023г. Аналитический центр ДОМ.РФ– URL: <https://дом.рф> (дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 11) Отчет ВТБ за 2022 год: банк получил рекордный убыток, но ждет рекордную прибыль в 2023 году URL: <https://journal.tinkoff.ru/news/review-vtbr-2022/?ysclid=lij4lj8dlw798132561> (дата обращения: 16.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 12) Проблемы ипотечного кредитования в России [сайт]. – URL: <https://bankiros.ru/wiki/term/wikf-problemy-ipotechnogo-kreditovania?ysclid=ifcog19r50979183082> (дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 13) Разумова И.А. Ипотечное кредитование [Текст]: учебное пособие / И.А. Разумова. – СПб.: Питер, 2019. – 304 с.
- 14) Рейтинг банков по ипотечному кредитованию на 2023 год URL: <https://bizneslab.com/rejting-ipotechnyh-bankov/?ysclid=lij0edc3is460068312> (дата обращения: 16.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 15) Топ 10 банков по надёжности URL: <https://bankiros.ru/bank/rating> (дата обращения: 20.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 16) Фероян, В.Г. Понятие и кредитование юридических лиц и виды выдаваемых кредитов в коммерческом банке / В.Г. Фероян // Научный электронный журнал Меридиан. - 2020. - № 5 (39). - С. 456-458;
- 17) Харлашина Т.А. Актуальные проблемы кредитования физических лиц / Т.А. Харлашина // Теория и практика современной науки. - 2020. - № 2 (56). - С. 273-275.
- 18) Цыганов А.А., Брызгалов Д. В., Языков А. Д., Грызенкова Ю. В. Формирование финансовых механизмов поддержки ипотечных заемщиков. Монография. Издательство: Прометей. 2019 г.



- 19) Цифровая ипотека: как выстроить бесшовный клиентский путь URL: <https://realty.rbc.ru/news/613688aa9a794750e166ed4e?ysclid=lij2484a2d218421753> (дата обращения: 21.05.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 20) Черемисинова Д.В. Основные тенденции и проблемы кредитования физических лиц в контексте обеспечения устойчивого роста / Д.В. Черемисинова // Вектор экономики. — 2020. — № 1 (43). - С. 65.
- 21) Что такое ипотека[сайт] – URL: <https://www.vtb.ru/articles/chto-takoe-ipoteka/?ysclid=lfcp67si58307413739>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 22) Что такое ипотека[сайт]: виды ипотеки, снижение ставки и досрочное гашение, ипотека или аренда? – URL: <https://fincult.ru/stat-i/ipoteka/>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные;
- 23) Шангина А. В., Го Ц. Направления развития ипотечного кредитования в Российской Федерации[сайт] // Инновационные процессы в гуманитарных и общественных науках : сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции 26 марта 2021г. : Белгород : ООО Агентство перспективных научных исследований (АПНИ), 2021. С. 53-55. URL: <https://apni.ru/article/2069-napravleniya-razvitiya-ipotechnogo-kreditovan>(дата обращения: 16.04.2023). – Текст. Изображение : электронные.
- 24) Шуллер О.Д. Банковское кредитование физических лиц в России: состояние, проблемы и решения / О.Д. Шуллер // Журнал У. Экономика. Управление. Финансы. - 2020. - № 1 (19). - С. 152-159.
- 25) Яковлев А. А. Понятие, содержание, сущность и субъекты ипотечного кредитования [Текст] / А. А. Яковлев // Экономика сегодня: проблемы и пути решения. – 2019. – № 8. – С. 59-63.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**