DOI 10.22394/1818-4049-2019-86-1-60-67
УДК 336.77

**Г. В. Цветова**
**М. С. Матвиишин**

# Параметры доступности услуг ипотечного жилищного кредитования

***Р**ост цен на недвижимость приводит к постоянно увеличивающемуся разрыву между ценами на жилье и доходами граждан. Приобрести жилье в собственность по договору купли-продажи без использования заемных средств для большинства россиян не представляется возможным. Ипотечное кредитование является наиболее приемлемым способом приобретения права собственности на жилое помещение. Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, по мнению социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует. В статье представлена систематизация подходов к оценке доступности услуг ипотечного кредитования для населения по следующим параметрам: средневзвешенная ставка по ипотеке; доля ежемесячного располагаемого дохода, который расходуется на выплаты по ипотечному жилищному кредитованию; общая сумма «переплаты» по ипотеке; размер первоначального взноса для получения ипотечного кредита; набор документов для подачи кредитной заявки и подтверждения платёжеспособности; возможность выбора способа погашения ипотечного кредита. Методологическую основу исследования составляют системный подход, функциональный и сравнительный анализ, метод экспертных оценок.*

***Ключевые слова:** ипотечный жилищный кредит, услуги ипотечного жилищного кредитования, доступность услуг ипотечного жилищного кредитования, средневзвешенная ставка, первоначальный взнос, платёжеспособность заёмщика.*

**В** условиях экономического спада вопросы доступности ипотечных кредитов вновь приобрели свою актуальность. В связи с падением уровня жизни (по данным Росстата, начиная с 2014 года наблюдается снижение реальных располагаемых денежных доходов россиян) решение вопроса приобретения собственного жилья практически невозможно без использования ипотечного жилищного кредитования (далее – ИЖК).

Для количественной оценки доступности жилья используется коэффициент доступности жилья (далее – КДЖ), методология расчета которого содержится в Программе Организации Объединённых Наций по содействию устойчивому развитию населенных пунктов (далее – ООН-Хабитат). КДЖ рассчитывается как отношение медианной стоимости жилья к медианному размеру дохода домохозяйства за год. В России данный показатель в отличие от международной методологии рассчитывается как отношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 м² к среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из трех человек [Едронова, Шилов, 2008]. По мнению Е. Н. Едроновой и М. Е. Шилова, указанная методика расчета КДЖ не отражает реального уровня доступности жилья при использовании ипотечных схем, поскольку в данном случае момент

**Галина Владимировна Цветова** – канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой экономики и финансового права, Дальневосточный институт управления – филиал РАНХиГС (680000, Россия, г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д. 33). *E-mail: mgalin1008@mail.ru*

**Михаил Степанович Матвиишин** – аспирант, Дальневосточный институт управления – филиал РАНХиГС (680000, Россия, г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, д. 33). *E-mail: matviishinm@mail.ru*

получения жилья в собственность наступает гораздо раньше, чем момент полной выплаты платежей. В связи с этим понятия «доступность жилья» и «доступность ипотечных кредитов» становятся взаимосвязанными в наивысшей степени, т. е. доступность жилой недвижимости определяется доступностью ресурса ИЖК [Едронова, Шилов, 2008].

В современных научных исследованиях авторами выделяются различные факторы (параметры), влияющие на доступность ИЖК. Так, в диссертационном исследовании М. Н. Солодиловой отмечается, что доступность ИЖК снижают два взаимоисключающих фактора: недостаточный уровень доходов населения и высокая стоимость жилой недвижимости. Данная ситуация определяется в значительной степени сформировавшимся дисбалансом спроса и предложения на рынке жилья, оказывающим негативное влияние на качественное состояние ипотечного кредитования [Солодилова, 2014].

Лунина Е.Д. считает, что к факторам, определяющим доступность ИЖК, относятся: процентные ставки; размер первоначального взноса; степень развития государственной поддержки рынка ИЖК; набор инструментов и сопутствующих ИЖК услуг; механизм секьюритизации ипотечных кредитов [Лунина, 2010].

При проведении анализа регионального ипотечного рынка М. Ю. Кузнецова предлагает использовать для оценки доступности ИЖК такие критерии, как средневзвешенная ставка по кредиту; средневзвешенный срок кредита; первоначальный взнос; ежемесячный платеж по ипотечному кредиту; превышение стоимости квартиры, приобретенной с помощью ипотечного кредита, над стоимостью квартиры, приобретенной с помощью прямого финансирования («переплата» по кредиту) [Кузнецова, 2018].

По мнению Т. А. Ивановой, при оценке доступности ипотечных кредитов нужно исследовать соотношение ряда факторов: процентная ставка по ипотеке, доходы граждан, стоимость жилья, наличие государственной помощи. Получается довольно сложная модель с несколькими переменными [Иванова, 2018].

Таким образом, несмотря на то, что исследования по вопросу доступности ИЖК ведутся достаточно давно, набор параметров, с использованием которых осуществляется оценка доступности ипотечных жилищных кредитов в каждом из рассмотренных источников разный. К недостаткам рассмотренных исследований можно отнести тот факт, что авторам не всегда удается разграничить понятия «доступность жилья» и «доступность ИЖК». Хотя, как отмечалось ранее, семантически они тесно связаны между собой. Таким образом, возникает необходимость проведения комплексного исследования, содержащего анализ наиболее полного перечня параметров ИЖК.

В настоящее время жилищная ипотека является основным направлением в работе коммерческих банков по кредитованию физических лиц. К примеру, на начало 2018 года в кредитном портфеле физических лиц крупнейшего банка страны – ПАО «Сбербанк России», ипотека занимала 56,1% от совокупной величины портфеля[1].

По состоянию на начало декабря 2018 года объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) достиг максимально высокого значения за последние 3 года и составил 2 671,79 млрд руб., что на 54,3% больше аналогичного показателя 2017 г.[2]

Основным фактором, определяющим доступность ИЖК, является средневзвешенная ставка по кредитам (рис. 1).

Как видно на рисунке 1, устойчивый тренд на снижение средневзвешенной ставки по ИЖК наметился с конца 2016 г. (до этого момента снижение ставки чередовалось с ее ростом), и только за последние 2 года средневзвешенная ставка по ИЖК снизилась на 2,64%. Но стоит отметить, что это существенно не повлияло на положение России по уровню средневзвешенной ставки среди прочих стран. В тройку мировых лидеров, где средняя ставка по ипотечным жилищным кредитам составляет 1,21; 1,42 и 1,53% соот-

[1] *Сбербанк России. URL: https://www.sberbank.ru/ru/person (дата обращения 15.01.2019).*

[2] *Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования URL:http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka (дата обращения 15.01.2019).*

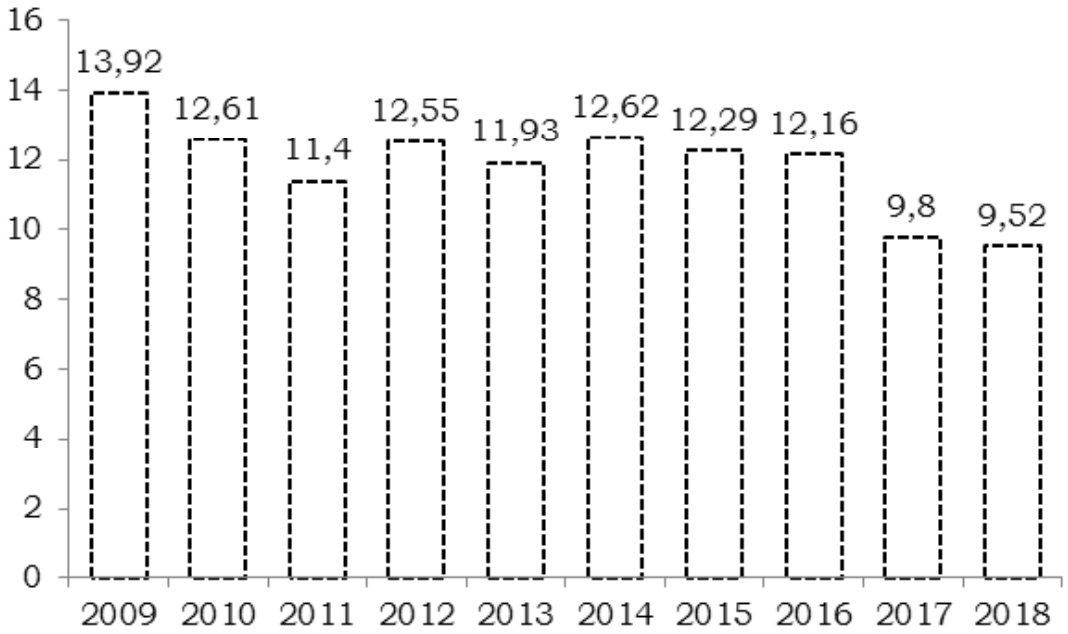


*Рис. 1. Изменение средневзвешенной ставки по ИЖК за последние 10 лет (данные по состоянию на конец года), в % [Иванова, 2018]*

ветственно входят Япония, Швейцария и Финляндия[3].

В России достаточно парадоксальная ситуация. Она заключается в том, что с одной стороны снижение ставки по ипотеке является одной из приоритетных задач национальной экономической политики, но, с другой стороны, в условиях достаточно стабильных цен на рынке недвижимости, спрос на ИЖК растет опережающими темпами (о чем свидетельствует рост выданных за 2017 г. кредитов почти на 60%)[4]. В этих условиях банкам просто невыгодно снижать ставку, так как ипотека обеспечивает значительную часть их дохода.

Снижение ставки ипотечного кредитования спровоцировало так называемый «ипотечный бум» на рынке. По данным исследования компании RDI Group, сейчас 80 – 85% покупателей приобретают квартиры в ипотеку. При этом ещё четыре-пять лет назад эта доля составляла всего 55% – 60%[5].

Процессы снижения ставок по ИЖК были прерваны решением Центрального банка РФ в сентябре 2018 г. повысить ключевую ставку до 7,5%, а с 2019 г. до 7,75%. Таким образом, разница между ключевой ставкой и средневзвешенной ставкой по ипотеке стала минимальной, что не выгодно для кредитных организаций. В данной ситуации для банков может быть несколько сценариев действий в 2019 г.: либо повышение ставки в целом для всех категорий заемщиков, либо дифференцированный подход к ценообразованию на ипотечные банковские продукты. Ставка по ипотеке может быть увеличена для заемщиков с минимальным первоначальным взносом, так как чем меньшую долю от полной стоимости жилья вносит клиент, тем выше риски для банка. В целом эксперты предполагают, что повышение ставок будет несущественное — на 1–3%[5].

Изменения средневзвешенной ставки происходят одновременно с ростом по-

[3] *Проценты по ипотеке в развитых странах 2018 г. URL: https://ipoteka.finance/country/procenty-po-ipoteke-v-raznyh-stranah-2018.html (дата обращения 10.01.2019).*

[4] *Почему в России самая дорогая ипотека в мире URL: https://www.hab.kp.ru/radio/26879.5/3922806/ (дата обращения 15.01.2019).*

[5] *В 2019 г. ипотечников ждет неприятный сюрприз. URL: https://zelv.ru/obshchestvo/91930-v-2019-godu-ipotechnikov-zhdet-nepriyatnyy-syurpriz.html(дата обращения 25.01.2019).*

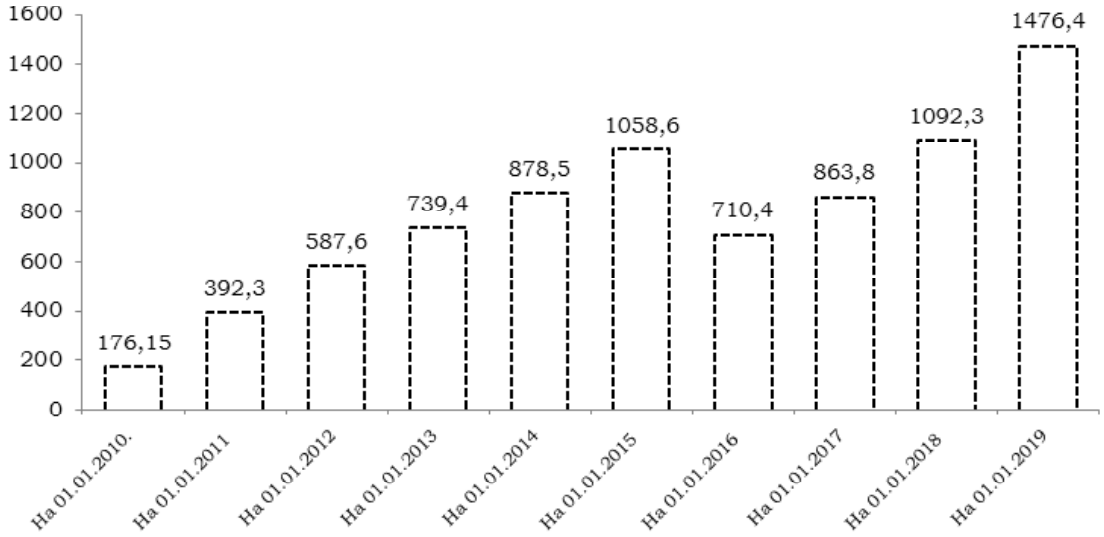


*Рис. 2. Изменение количества предоставленных ИЖК за последние 10 лет (данные на начало года в сегменте первичного рынка), тыс. ед.* [2]

казателей рынка ипотечного жилищного кредитования (рис. 2).

Прирост предоставленных ИЖК (в сегменте первичного рынка) составил на начало 2019 г. 35,1% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Краткосрочное повышение кредитных ставок может привести к повышению спроса на новостройки (в сегменте новостроек самые низкие ставки по ипотечным кредитам, а, следовательно, и повышение ставки будет менее ощутимым). Также сыграет роль и фактор потребительских ожиданий. В частности, за счёт тех покупателей жилья, которые в целом собирались брать ипотечный кредит, но по каким-то причинам откладывали.

Следующим параметром, характеризующим доступность ипотечного жилищного кредитования, является доля ежемесячного располагаемого дохода, который расходуется на выплаты по ИЖК. Национальное бюро кредитных историй (НБКИ) использует такой показатель как рекомендованный размер семейного дохода заемщика, «комфортного» для обслуживания среднего ипотечного кредита. Рекомендованный семейный доход является индикатором доступности ипотечного кредитования для населения и фиксирует предельное отношение ежемесячных платежей семьи (домохозяйства) по ипотеке к ее ежемесячным доходам. Рассчитанный НБКИ показатель исходит из того, что относительно «комфортным» для заемщика является соотношение ежемесячных платежей к ежемесячным доходам на уровне 1/3[6].

Одной из причин изменения рекомендованного дохода для обслуживания ипотеки, помимо прочего, является рост среднего размера ипотечного кредита, который увеличился прямо пропорционально снижению банками размера первоначального взноса по ипотеке. Таким образом, с одной стороны, доступ граждан к кредитным ресурсам банков несколько упростился: помимо сокращения размера первоначального взноса снизились и процентные ставки по ипотеке. Вместе с тем, из-за этого выросло «тело» кредитов и объемы ежемесячных платежей по ним.

Еще одним параметром доступности ипотечного жилищного кредита для заемщика является величина «переплаты», т.е. сумма процентов, которую он уплатит сверх основного долга за весь период пользования ипотечным жилищным кредитом. На величину «переплаты» оказывает влияние не только непосредственно средневзвешенная ставка, но и средне-

[6] *НБКИ: показатель доступности ипотеки для граждан вернулся на уровень середины прошлого год URL: ttps://www.nbki.ru/company/news/?id=21828(дата обращения 15.01.2019).*

годовой уровень инфляции. ИЖК относится к долгосрочным видам кредитования и уровень цен за период выплаты ипотеки может существенно измениться, в том числе и в пользу заемщика.

Получается, что приведенная стоимость «переплаты» за долгий период выплаты ИЖК может оказаться существенно меньше её текущей стоимости в действующих ценах того периода, когда ипотечный жилищный кредит был предоставлен. Также при расчёте реальной переплаты по кредиту необходимо учитывать и динамику стоимости самого объекта недвижимости, но, такой фактор учитывают лишь некоторые заемщики, которые приобретают квартиры сугубо в инвестиционных целях.

В этом и кроется существенное различие в уровне ставок по ИЖК в России и развитых странах, где уровень инфляции стабильный и составляет зачастую лишь статистическую погрешность, чуть выше нуля. Это дает возможность банкам выдавать ипотечные жилищные кредиты под очень выгодные для заемщиков проценты.

Следующий параметр, по которому можно определить доступность услуги ИЖК для населения – размер первоначального взноса. Большинство коммерческих банков в России рассматривают заемщиков в качестве своих потенциальных клиентов только в том случае, если они могут внести первый взнос в размере не менее 20% – 30%[4].

В отдельных случаях первоначальный взнос может быть снижен до 15, 10 или даже 5%, но это правило действует только для специальных ипотечных программ (для молодых семей, для покупки жилья в новостройках или для использования материнского капитала в качестве первоначального взноса). Так, к примеру, в АО «АКБ «Фора-Банк» (небольшой по размеру активов банк с головным офисом в Москве) первоначальный взнос по программе «кредитование с учётом материнского капитала» начинается от 5% стоимости жилья [Лунина, 2010].

Если возвращаться к вопросу сравнения условий ИЖК в России и развитых странах, то стоит отметить, что и в последних условия по сумме первоначального взноса в последние годы значительно ужесточились. Так, в США после ипотечного кризиса 2008 – 2009 гг. сумма первоначального взноса установилась в среднем на уровне 40 %. В редких случаях добропорядочным клиентам этот порог может быть снижен до 30%, но при этом необходимо одобрение продавца недвижимости или застройщика, которое получить достаточно сложно[4].

Ещё одним параметром доступности услуги ипотечного кредитования является набор документов, необходимых для получения ИЖК и процедура подтверждения кредитоспособности потенциального заёмщика. Усугубляющим фактором в рассмотрении данного вопроса является проблема «серых» доходов и зарплат российских граждан. Многие банки, особенно крупные, предлагающие по ипотеке наиболее выгодные условия кредитования, принимают в качестве подтверждения платежеспособности клиента только официальные документы (справку 2-НДФЛ и копию трудовой книжки).

В последние годы банки, не без учёта распространенности «серых» схем получения россиянами дохода, стремятся максимально упростить процедуру получения ИЖК. Подтвердить данные о скрытых доходах можно с помощью справки по форме банка или предоставив гражданско-правовой договор. В виду того, что выдача ИЖК без подтверждения официального дохода чревата высокими рисками для банков, некоторые из них дополнительно требуют наличие любой недвижимости на праве собственности, действующих счетов, вкладов и др.

Так, например, Сбербанк ввел еще в 2015 году особое условие «Ипотека по двум документам», которое распространяется на основные продукты банка: «Приобретение готового жилья – Единая ставка» и «Приобретение строящегося жилья», как по базовым условиям, так и в рамках акций[1].

Платёжеспособность потенциальных заемщиков является куда более существенной проблемой. Средняя заработная плата по данным Росстата в Москве на начало 2018 г. составляла 80 тысяч

рублей. По регионам этот показатель варьируется, но усредненное значение составляет около 34 тысяч рублей. Для человека с таким доходом кредитное бремя будет довольно тяжелым[7].

Также при рассмотрении вопроса доступности ИЖК необходимо обратится к такой характеристике ипотеки как форма ежемесячного платежа – аннуитетная или дифференцированная ипотека. Это две принципиально отличные друг от друга системы расчета ежемесячного платежа, каждая из которых имеет свои сильные и слабые стороны.

Дифференцированная ипотека предполагает планомерное погашение задолженности, при котором «тело» кредита выплачивается одинаковыми долями, а проценты по кредиту ежемесячно уменьшаются. По мере выплат сумма обязательного ежемесячного взноса будет постепенно снижаться. Такая схема погашения ипотечного кредита выгодна для более длительных сроков кредитования (свыше 15 лет). Если же срок ипотечного кредита составляет менее 15 лет, при аннуитетной схеме погашения ипотечного кредита ежемесячные платежи остаются одинаковыми на протяжении всего срока действия ипотечного договора. В сумму аннуитета включается основной долг и проценты. При этом в первые годы погашения кредита в сумму аннуитета включаются преимущественно проценты, поэтому аннуитетная схема невыгодна тем, кто планирует досрочное погашение ипотечного кредита. А схема досрочного погашения ИЖК становится достаточно распространенной в последние годы среди заемщиков, что подтверждается данными, представленными на рисунке 3.

Проблема рынка ИЖК заключается в том, что его лидеры (в частности, Сбербанк, ВТБ (рис. 4)) работают только с аннуитетной схемой и не дают заемщику право выбора способа погашения долга.

Среди крупнейших банков только Газпромбанк и Россельхозбанк предлагают дифференцированную ипотеку.

Таким образом, в рамках исследования были проанализированы параметры, определяющие доступность услуги ИЖК: средневзвешенная ставка по ипотеке; доля ежемесячного располагаемого дохода, который расходуется на выплаты по

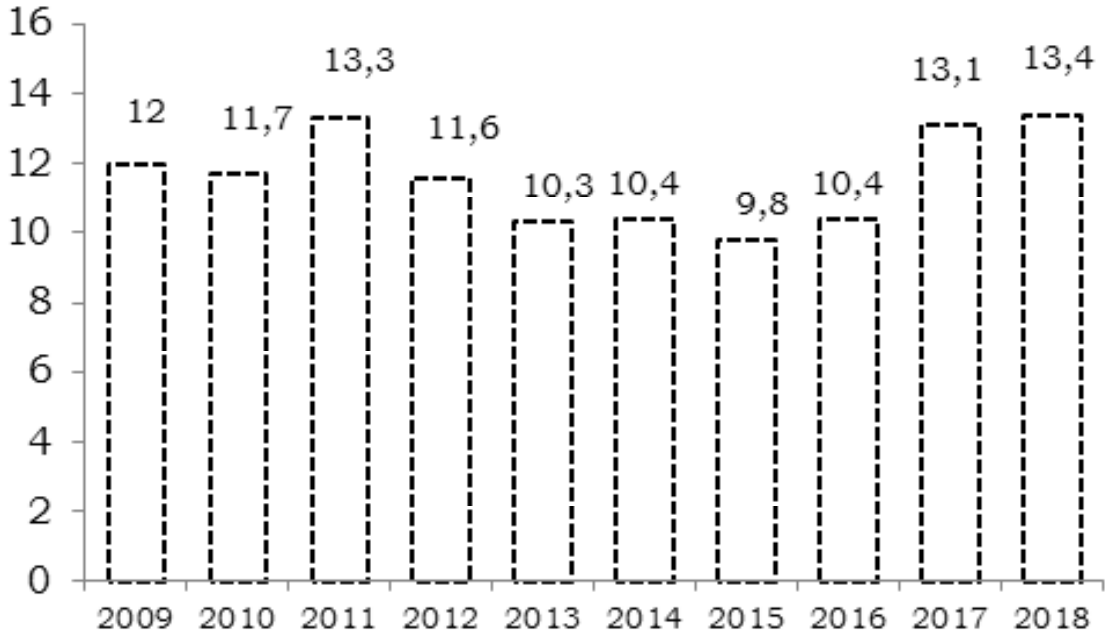


*Рис. 3. Удельный вес задолженности по ИЖК, которая была погашена досрочно по отношению к общей сумме задолженности на конец периода, в %* [2]

[7] *Какой первоначальный взнос по ипотеке. URL: http://kreditorpro.ru/kakoj-pervonachalnyj-vznos-na-ipoteku/(дата обращения 15.01.2019).*

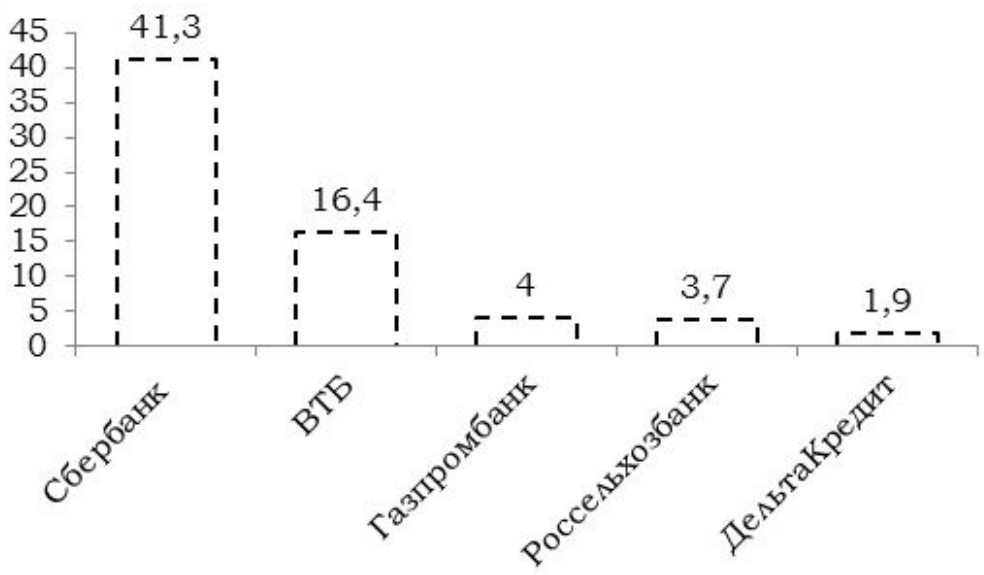


*Рис. 4. Доля ТОП-5 коммерческих банков на рынке ИЖК по состоянию на 01.01.2019 г., в %*[2]

ИЖК; общая сумма «переплаты» по ипотеке; размер первоначального взноса для получения ипотечного кредита; набор документов для подачи кредитной заявки и подтверждения платёжеспособности; возможность выбора способа погашения ипотечного кредита. Состояние этих параметров определяет уровень развития ИЖК в Российской Федерации, в том числе и в сравнении с другими государствами. Представленный набор параметров может быть использован для анализа рынка услуг ипотечного кредитования как в масштабах всей страны, так и отдельных регионов. Также указанные параметры доступности ИЖК позволят составлять различные рейтинги и рэнкинги коммерческих банков по уровню доступности услуг ипотечного жилищного кредитования.

**Список литературы:**

1. Едронова В. Н., Шилов М. Е. Методика расчета коэффициента доступности жилья в России в условиях ипотечного жилищного кредитования // Финансы и кредит. 2008. №31. С. 18–22.

2. Иванова Т. А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации: тенденции, проблемы, перспективы // Studium. 2018. №3 (48). С. 4.

3. Кузнецова М. Ю. Ипотечное кредитование для жителей Томской области: анализ доступности // Устойчивое развитие науки и образования. 2018. №8. С. 55–58.

4. Лунина Е. Д. Совершенствование механизма ипотечного кредитования в России: дисс.… канд. экон. наук. 08.00.10. М. : МГУ им. М.В. Ломоносова, 2010. 194 с.

5. Солодилова М. Н. Функционирование механизма формирования финансовых ресурсов ипотечного жилищного кредитования в России: дисс… канд. экон. наук. 08.00.10. Самара : Самарский государственный экономический университет, 2014. 178 с.

***Библиографическое описание статьи***

Цветова Г. В., Матвиишин М. С. Параметры доступности услуг ипотечного жилищного кредитования // Власть и управление на Востоке России. 2019. № 1 (86). С. 60–67. DOI 10.22394/1818-4049-2019-86-1-60-67

**Mikhail S. Matviishin** – graduate student, the Far-Eastern institute of management – branch of RANEPA (33, Muravyev-Amurskiy Str., Khabarovsk, 680000, Russian Federation). *E-mail: matviishinm@mail.ru*

**Galina V. Tsvetova** – Candidate of Economics, the chair of economy and financial right, the Far-Eastern institute of management – branch of RANEPA (33, Muravyev-Amurskiy Str., Khabarovsk, 680000, Russian Federation). *E-mail: mgalin1008@mail.ru*

# Parameters of availability of the services of mortgage housing lending

***I**ncrease in the prices for the real estate leads to the constantly increasing gap between the housing prices and the income of citizens. It isn't possible to get housing in property under the contract of purchase and sale without the use of borrowed funds for the most of Russians. Mortgage lending is the most acceptable way of buying of the property premises. Existence of the own housing brings an element of wellbeing and stability in the life of people, and it is very important, according to the sociologists that housing appeared as soon as possible, but not after ten years' expectations. In this regard the alternative to mortgage housing lending doesn't exist. Systematization of approaches to an assessment of availability of services of mortgage lending to the population in the following parameters is presented in the article: the average rate on a mortgage; a share of the monthly located income which is spent for payments for IZhK; total amount of "overpayment" on a mortgage; the amount of initial contribution for receiving a mortgage loan; a set of documents for submission of the credit application and confirmation of solvency; possibility of the choice of a way of repayment of a mortgage loan. The methodological basis of a research is made by a system approach, functional and comparative analysis, the method of expert evaluations.*

***Keywords:*** *mortgage housing loan, services of mortgage housing lending, availability of services of mortgage housing lending, average rate, initial contribution, solvency of the borrower.*

**References:**

1. Edronova V. N., Shilov M. E. Method of calculating the housing affordability ratio in Russia in the conditions of housing mortgage lending. *Finansy i kredit* [Finance and Credit], 2008, no. 31, pp. 18–22. (In Russian).

2. Ivanova, T. A., Mortgage lending in the Russian Federation: trends, problems, and prospects. *Studium* [Studium], 2018, no. 3 (48), p. 4. (In Russian).

3. Kuznetsova M. Yu. Mortgage loans for residents of the Tomsk region: accessibility analysis *Ustoychivoye razvitiye nauki i obrazovaniya* [Sustainable development of science and education], 2018, no. 8, pp. 55–58. (In Russian).

4. Lunina E. D. Improving the mechanism of mortgage lending in Russia: Diss. ... Cand. econ sciences. 08.00.10 M.: Moscow State University. Mv Lomonosov, 2010, p. 194. (In Russian).

5. Solodilova M. N. The functioning of the mechanism for the formation of financial resources of housing mortgage lending in Russia: dis ... cand. econ sciences. 08.00.10 Samara: Samara State Economic University, 2014, p. 178. (In Russian).

***Reference to the article***

Tsvetova G. V., Matviishin M. S. Parameters of availability of the services of mortgage housing lending // Power and Administration in the East of Russia. 2019. No. 1 (86). Pp. 60–67. DOI 10.22394/1818-4049-2019-86-1-60-67