

Интернет-журнал «Наукоедение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>

Том 8, №3 (2016) <http://naukovedenie.ru/index.php?p=vol8-3>

URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/07EVN316.pdf>

DOI: 10.15862/07EVN316 (<http://dx.doi.org/10.15862/07EVN316>)

Статья опубликована 12.05.2016.

Ссылка для цитирования этой статьи:

Воронцова Н.В., Ушанова Н.А., Селезнева Ж.В. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в г.о. Самара в рамках повышения доступности жилья для населения // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №3 (2016) <http://naukovedenie.ru/PDF/07EVN316.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/07EVN316

УДК 347.27 (470.43)

Воронцова Надежда Васильевна

ФГБОУ ВО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, г.о. Самара¹
Инженерно-экономический факультет
Доцент
E-mail: Plehan4ik@mail.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_items.asp?authorid=665607

Ушанова Наталья Анатольевна

ФГБОУ ВО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, г.о. Самара
Инженерно-экономический факультет
Кафедра «Экономики и управления в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве»
Профессор
Доктор экономических наук, доцент
E-mail: ushanovan@mail.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_items.asp?authorid=459031

Селезнева Жанна Владимировна

ФГБОУ ВО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, г.о. Самара
Инженерно-экономический факультет
Кафедра «Экономики и управления в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве»
Кандидат экономических наук, доцент
E-mail: sjv-74@mail.ru
РИНЦ: http://elibrary.ru/author_items.asp?authorid=518610

**Тенденции развития рынка ипотечного кредитования
в г.о. Самара в рамках повышения доступности
жилья для населения**

Аннотация. Актуальность данного исследования обусловлена важностью решения жилищного вопроса в муниципальных образованиях регионов страны.

На сегодняшний день одним из самых распространенных способов приобретения жилой недвижимости населением является привлечение средств в виде ипотечных кредитов, что связано с большой потребностью населения страны в решении жилищной проблемы. Несмотря на высокие, по сравнению с европейскими, процентные ставки по данному виду кредиту, спрос на ипотеку стабилен.

¹ 443001, г. Самара, ул. Молодогвардейская, д. 194, ауд. 553

Статья представляет собой исследование рынка ипотечного кредитования в городском округе Самара. Проведен ретроспективный анализ объемов выданных ипотечных кредитов по ведущим финансовым учреждениям, показавший, что лидирующие позиции в данном виде деятельности стабильно занимают публичные акционерные общества «Сбербанк» и ВТБ 24. Выявлены наиболее доступные для населения продукты ипотечного кредитования, предлагаемые в действующих банковских организациях города. Произведен расчет приобретения стандартной квартиры по среднерыночным ценам в рамках предлагаемых финансовыми учреждениями программ. Представлен обзор и произведен анализ новых ипотечных продуктов, направленных на повышение доступности данного вида кредитования. Обозначены основные направления развития рынка ипотечного кредитования в городском округе Самара.

Ключевые слова: ипотека; кредит; ипотечный продукт; доступность жилья; государственное регулирование; ключевая ставка; процентная ставка; схемы приобретения жилья

Решение проблемы доступности жилья, несмотря на длительный срок ее существования, на сегодняшний день продолжает оставаться актуальной. Самым распространенным способом приобретения жилья у населения остается ипотечное кредитование. Ранние этапы развития системы ипотеки связаны с неблагоприятным макроэкономическим климатом, факторы которого оказывали сдерживающее воздействие на процесс развития. Процесс становления и развития системы ипотечного кредитования сопровождался повышением востребованности на рынке. Так, например, в 2014 году 90% сделок по приобретению жилой недвижимости на территории городского округа Самара проходило с привлечением средств ипотечного кредитования. Учитывая данный факт, можно было предполагать снижение процентных ставок по ипотечным кредитам до 8,5-9% годовых [3].

Однако ситуация развивалась абсолютно в обратном ключе – после повышения Центробанком ключевой ставки все банки сделали аналогичный ход в отношении процентных ставок по ипотечному кредитованию.

На сегодняшний день большинство банков, действующих в городском округе Самара, предоставляют ипотечные кредиты на условиях увеличения размера первоначального взноса и более жестких требований к потенциальным заемщикам, особенно в части страхования. В качестве примера можно привести возможность оформления кредита в банке ВТБ 24 по программе «Победа над формальностями» лишь по двум документам и в течение 24 часов. Для этого первоначальный взнос должен быть не менее установленных программой 50 процентов [2].

В данных условиях можно говорить о сохранении тенденции снижения банком объемов выдаваемых кредитов и ужесточения требований к заемщикам. Банки заинтересованы в снижении собственных рисков, что приводит к выдаче с большей охотой ипотечных займов клиентам при внесении первоначального взноса в размере 50 и более процентов [5]. Это подтверждает платежеспособность заемщиков. К тому же изменилась ситуация касательно вопроса подтверждения доходов. На сегодняшний день практически все банковские учреждения требуют предоставления справки 2-НДФЛ, хотя еще совсем недавно достаточно было справки о доходах в простой письменной форме («по форме банка») [6]. Это затрудняет возможность получения кредита людям, чья заработная плата не вся отражена в официальных документах. Данный факт приведет в свою очередь к снижению объемов выданных кредитов.

Средняя ставка по ипотеке в самарских банках на момент исследования — 11,5-13% при минимальном взносе в 20-30% от стоимости объекта недвижимости.

Наиболее низкие процентные ставки для ипотеки в городском округе Самара сегодня предлагает «Кошелёв-банк». Оформить договор ипотечного кредитования в этом финансовом учреждении можно под 5,5-10% годовых на 90-240 месяцев при предоставлении справки 2-НДФЛ и по форме банка. Однако, взять кредит на указанных условиях можно лишь на приобретение вновь строящегося жилья в «Кошелёв-проекте» и при оформлении личного страхования. В случае отказа от страховки платежи существенно возрастают.

Анализ льготных ипотечных кредитов других банков показал наличие существенных ограничений на их использование:

- оформление договора лишь с индивидуальными предпринимателями;
- ограничение суммы кредита (до 2-2,3 миллионов рублей);
- большая сумма страховых взносов;
- большой пакет документов для оформления.

Еще одно ограничение — многие льготные кредиты выдаются только определенным категориям россиян (военным, льготникам, многодетным семьям, бюджетникам).

Так, программа «Военная ипотека» действует у целого ряда банков: «Открытие» (Ханты-Мансийский), Росэннергобанк, Газпромбанк, Россельхозбанк, «Связь-Банк» и пр. Как правило, средняя ставка по таким кредитам — 10,5-12%, они выдаются обычно на срок до 20 лет. Сумма кредита — до 2 с небольшими миллионами рублей. Минимальный взнос — 20% [8]. Очень выгодные программы, но кредит по ним можно взять только военнослужащим (в том числе контрактникам) и отставникам.

Большинство жителей городского округа Самара оформляют договор ипотечного кредитования в Сбербанке и ВТБ24. Эти финансовые учреждения уверенно удерживают свои лидирующие позиции на протяжении нескольких лет. Третье и четвертое место стабильно занимают «Россельхозбанк» и «Связь-банк» [рис. 1].

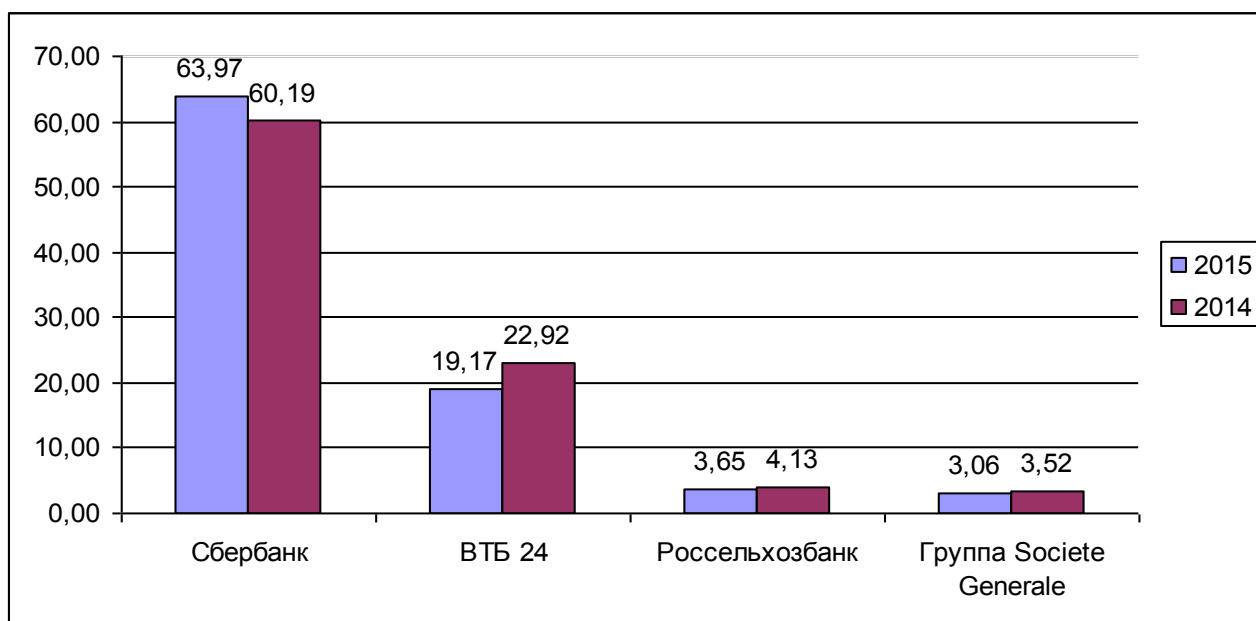


Рисунок 1. Рейтинг банков по количеству выданных кредитов в городском округе Самара (ист.: составлено авторами)

Сбербанк. Условия льготной ипотеки с господдержкой (наиболее популярный кредит): программа продлена с 1 марта до 31 декабря 2016 года, первоначальный взнос - от 20% стоимости приобретаемого жилого помещения, процентная ставка — от 12% плюс страхование и оценка приобретаемого имущества, нотариальное оформление документов.

Расчет: при стоимости приобретаемого имущества в 2 миллиона рублей (средняя стоимость двухкомнатной квартиры) нужно иметь первоначальный взнос в 500 тысяч рублей. В этом случае можно рассчитывать на кредит в 1,1 миллиона рублей на общих основаниях при зарплате в 25 тысяч рублей (средняя заработная плата по городскому округу Самара). Срок кредитования — 90 месяцев (с 2016 по 2023 год), ежемесячный платеж составит 18 593,37 рублей. Сумма переплаты - 573 402,88 рублей.

ВТБ24. При сходных стартовых условиях (доход — около 30 тысяч рублей, общие основания, оформление через полный пакет документов, возраст старше 21 года) рассчитываем ипотечный кредит с государственной поддержкой по ставке 12%. Приобретение жилья должно быть оформлено непосредственно у юридического лица — правообладателя данного жилья.

Квартиру в 2 миллиона рублей можно купить с помощью ипотеки на следующих условиях: максимальный размер кредита 1,6 миллионов рублей, первоначальный взнос - 400 тысяч рублей. Ежемесячный платеж: 17 617 рублей на срок в 20 лет. При кредите на срок 120 месяцев в 1 343 499 рублей ежемесячный платеж составит 20 400 рублей.

Россельхозбанк. При доходе в 30 тысяч рублей можно взять в ипотеку 1,032 миллионов рублей на 90 месяцев при первоначальном взносе в 40% и процентной ставке в 15%. Ежемесячный платеж - 19 178,18 рублей.

Связь-Банк. При получении кредита по программе "Ипотека с господдержкой" ставка составит 12%, при общих условиях можно получить кредит на жилье на 10 лет в 2,5 миллионов рублей при первоначальном взносе в 30% (750 тысяч рублей). Ежемесячный платеж составит 25 107 рублей, переплата - 1 262 833 рублей.

Таблица 1

Сравнительная характеристика ипотечных программ

	Сумма кредита, тыс. руб.	Сумма первоначального взноса, тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок кредитования, мес.	Ежемесячный платеж, рублей
Сбербанк	1100	500	12	90	18 593, 37
ВТБ24	1600	400	12	240	17 617,00
				120	20 400,00
Россельхозбанк	1032	700	15	90	19 178,18
Связь-Банк	1750	750	12	120	25 107,00

Ист.: составлена авторами

Уровень заявок на получение средств по договору ипотечного кредитования в рассматриваемых учреждениях на данный момент примерно соответствует данному показателю за предшествующий период. Прогноз и перспективы развития ипотечного кредитования в 2016 году на территории городского округа Самара оцениваются как умеренно пессимистичные. Это характеризуется снижением спроса в ближайшее время и восстановлением его в осенний период.

Анализ существующих реалий ипотечного кредитования в городском округе Самара позволяет сделать ряд выводов. Программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой сохраняют свою востребованность со стороны потребителей, что является

поддержкой спроса у клиентов. Низкая процентная ставка данных предложений обуславливает наличие определенных дополнительных возможностей. Среди которых, к примеру, снижение размера ежемесячного платежа.

Еще одной потенциальной возможностью при снижении процентной ставки становится перспектива получение одобрения кредита на большую сумму, что позволит приобрести недвижимость с улучшенными потребительскими характеристиками. Кроме того, этот факт даст возможность застройщикам более уверенно вкладывать финансовые средства в новые инвестиционно-строительные проекты [10].

Важно отметить, что величина процентных ставок по ипотечным кредитам находится в прямой зависимости от ставки центрального банка. Рассчитывать на снижение данного показателя по программам, предлагаемым финансовыми учреждениями, можно лишь при корректировке в сторону понижения ключевой ставки [7].

В банках городского округа Самара можно воспользоваться специальными программами со сниженными процентными ставками для объектов, возведенных компаниями-партнерами финансовых учреждений. Так, например, в ВТБ24 для клиентов, приобретающих жилую недвижимость, построенную силами группы предприятий «Берег», процентная ставка на первые три года составит 11%; для покупателей объектов девелоперской компании «Древо» и «Корпорации Кошелев» весь срок кредитования действует ставка 11,7%; объекты магазина недвижимости «Бизнес Гарант» кредитуются под 11,75%.

Ипотечное кредитование остается востребованным банковским продуктом со стороны населения даже в условиях объективно сложной экономической ситуации и сокращения реальных доходов населения.

Продление программы государственного субсидирования ипотечных кредитов в 2016 году обеспечило сохранение числа сделок по заключению договоров ипотечного кредитования [9]. Факт сложной экономической ситуации в совокупности с действующей государственной поддержкой дает основания для предположений о сохранении существующего положения вещей на рынке ипотечного кредитования.

Кроме того, в финансовых учреждениях, действующих на территории городского округа Самара, реализуются специальные программы кредитования с государственной поддержкой. Так, например, «Связь-Банк» предлагает своим клиентам-военнослужащим участие в специальной программе «Военная ипотека с государственным участием». Ставка ипотечного кредитования в её рамках составляет 11,25%.

Также руководство «Связь-Банка» в 2016 году пересмотрело свою позицию в отношении некоторых ранее невыгодных предложений по приобретению жилья на вторичном рынке. Так, сегодня в «Связь-Банке» реализуется программа «Твоя ипотека» с минимальной процентной ставкой 13,5%. Это может заинтересовать многих потенциальных клиентов, учитывая факт наличия колоссального отложенного спроса на готовое жилье, что не может быть проигнорировано [4].

Существующая ситуация на рынке ипотечного кредитования в городском округе Самара в 2016 году претерпит некоторые изменения. Появятся новые кредитные продукты, ориентированные на более широкий круг заемщиков без разделения программ на социальные и базовые. Эту линейку новых продуктов запускает Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Рынок ипотеки будет поддерживаться путем расширения числа каналов продаж и способов работы. Процедура получения жилищных кредитов будет упрощена, а процентные ставки снижены. В число новинок входит ипотека при господдержке со ставками 11,5-12%. Предусмотрены и две новые программы: «приобретение готового жилья» и

«перекредитование» со ставками 13,75% [8]. Нововведения отменяют обязательное страхование ответственности, сокращение сроков рассмотрения заявки, а также вычеты к процентной ставке для семей с тремя детьми. Действующие условия приобретения жилья в ипотеку вполне доступны, но, по сравнению с Европой, где процентная ставка составляет 2-3%, расценки на жилье в кредит, конечно, завышены [1].

Если ключевая ставка понизится, то в банке, соответственно, тоже снизится. Если говорить об ориентировании на различные группы клиентов, то пользуются ипотечными средствами и простые рабочие и люди с высоким достатком, которые покупают элитное жилье, процентная ставка на данный момент позволяет это делать.

Новые ипотечные продукты Агентства по ипотечному жилищному кредитованию должны сделать использование кредитов более удобным для населения.

Проведенные авторами исследования позволили сделать вывод о том, что существующая ситуация на рынке ипотечного кредитования в городском округе Самара в 2016 году претерпит изменения. Появятся новые кредитные продукты, ориентированные на более широкий круг заемщиков без деления программ на социальные и базовые. Рынок ипотеки будет поддерживаться путем расширения числа каналов продаж и способов работы. Процедура получения жилищных кредитов будет упрощена, а процентные ставки снижены.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бурлакова Е.А., Шакер И.Е. Актуальные вопросы развития ипотеки и решение проблем доступности жилья в России // Современное общество, образование и наука сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 16 частях. 2015. С. 25-27.
2. Васьков В.О. Роль государства в решении жилищной проблемы с помощью ипотеки: специальность 08.00.01: дис. ... канд. экон. Наук / Москва, 2006. 168 с.
3. Воронцова Н.В. Оценка степени доступности жилья с привлечением средств кредитования в России // Экономика и предпринимательство. 2015. №1 (54). С. 124-129.
4. Воронцова Н.В., Селезнева Ж.В., Князькина Е.В. Проблемы формирования фонда доступного жилья в России // Научное обозрение. 2015. №14. С. 304-307.
5. Воронцова Н.В. Теоретико-методологический аспект повышения обеспеченности населения жильем в условиях ипотечного кредитования // Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях Сборник материалов II Международной (очной) научно-практической конференции. Самарский государственный архитектурно-строительный университет; Кыргызский государственный университет строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова; Люблинский католический университет имени Иоанна Павла II. 2014. С. 181-184.
6. Горюшкин А.А. Оценка эффективности влияния государственных мер на доступность жилья населению // Мы продолжаем традиции российской статистики Материалы I Открытого российского статистического конгресса. 2015. С. 381-382.
7. Егоров С.Н. Формирование регионального рынка доступного жилья на основе ипотечного кредитования: специальность 08.00.05: дис. ... канд. экон. Наук / Чебоксары, 2009. 188 с.
8. Территориальный орган Федеральной службы статистики по Самарской области. Режим доступа: <http://samarastat.gks.ru> (дата обращения: 10.04.2016 г.).
9. Ушанова Н.А. Эффективность жилищно-ипотечных программ при решении жилищной проблемы // Экономические аспекты управления строительным комплексом в современных условиях Сборник материалов II Международной (очной) научно-практической конференции. Самарский государственный архитектурно-строительный университет; Кыргызский государственный университет строительства, транспорта и архитектуры им. Н. Исанова; Люблинский католический университет имени Иоанна Павла II. 2014. С. 186-189.
10. Ушанова Н.А., Селезнева Ж.В. Управление рынком жилья на основе применения сбалансированных показателей в городском хозяйстве // Транспортное дело России. 2010. №11. С. 17-21.

Vorontsova Nadezhda Vasil'evna

Samara State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, city district Samara
E-mail: Plehan4ik@mail.ru

Ushanova Natal'ya Anatol'evna

Samara State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, city district Samara
E-mail: ushanovan@mail.ru

Selezneva ZHanna Vladimirovna

Samara State University of Architecture and Civil Engineering, Russia, city district Samara
E-mail: sjv-74@mail.ru

Tendencies of development of the market of mortgage lending in the lake Samara within increase of availability of housing to the population

Abstract. Relevance of this research is caused by importance of the solution of a housing question in municipalities of regions of the country.

Today one of the most widespread ways of acquisition of residential real estate by the population is attraction of financial resources in the form of mortgage loans that is connected with big need of the population of the country for the solution of housing problem. Despite high, in comparison with European, interest rates on this a look to the credit, demand for a mortgage is stable.

Article represents research of the market of mortgage lending in the city district Samara. The retrospective analysis of volumes of the issued mortgage loans on the lead financial institutions which has shown that the leading positions in this kind of activity are steadily taken by public joint-stock companies "Sberbank" and VTB 24 is carried out. The products of mortgage lending, most available to the population, offered in the operating bank organizations of the city are revealed. Calculation of acquisition of the standard apartment for the average market prices within the programs offered by financial institutions is made. The review is submitted and the analysis of the new mortgage products directed to increase of availability of this type of crediting is made. The main directions of development of the market of mortgage lending in the city district Samara are designated.

Keywords: mortgage; credit; mortgage product; availability of housing; state regulation; key interest rate; interest rate; schemes of acquisition of housing

REFERENCES

1. Burlakova E.A., Shaker I.E. Aktual'nye voprosy razvitiya ipoteki i reshenie problem dostupnosti zhil'ya v Rossii // *Sovremennoe obshchestvo, obrazovanie i nauka* sbornik nauchnykh trudov po materialam Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii: v 16 chastyakh. 2015. S. 25-27.
2. Vas'kov V.O. Rol' gosudarstva v reshenii zhilishchnoy problemy s pomoshch'yu ipoteki: spetsial'nost' 08.00.01: dis. ... kand. ekon. Nauk / Moskva, 2006. 168 s.
3. Vorontsova N.V. Otsenka stepeni dostupnosti zhil'ya s privilecheniem sredstv kreditovaniya v Rossii // *Ekonomika i predprinimatel'stvo*. 2015. №1 (54). S. 124-129.
4. Vorontsova N.V., Selezneva Zh.V., Knyaz'kina E.V. Problemy formirovaniya fonda dostupnogo zhil'ya v Rossii // *Nauchnoe obozrenie*. 2015. №14. S. 304-307.
5. Vorontsova N.V. Teoretiko-metodologicheskii aspekt povysheniya obespechennosti naseleniya zhil'em v usloviyakh ipotechnogo kreditovaniya // *Ekonomicheskie aspekty upravleniya stroitel'nym kompleksom v sovremennykh usloviyakh* Sbornik materialov II Mezhdunarodnoy (ochnoy) nauchno-prakticheskoy konferentsii. Samarskiy gosudarstvennyy arkhitekturno-stroitel'nyy universitet; Kyrgyzskiy gosudarstvennyy universitet stroitel'stva, transporta i arkhitektury im. N. Isanova; Lyublinskiy katolicheskiy universitet imeni Ioanna Pavla II. 2014. S. 181-184.
6. Goryushkin A.A. Otsenka effektivnosti vliyaniya gosudarstvennykh mer na dostupnost' zhil'ya naseleniyu // *My prodolzhaem traditsii rossiyskoy statistiki* Materialy I Otkrytogo rossiyskogo statisticheskogo kongressa. 2015. S. 381-382.
7. Egorov S.N. Formirovanie regional'nogo rynka dostupnogo zhil'ya na osnove ipotechnogo kreditovaniya: spetsial'nost' 08.00.05: dis. ... kand. ekon. Nauk / Cheboksary, 2009. 188 s.
8. Territorial'nyy organ Federal'noy sluzhby statistiki po Samarskoy oblasti. Rezhim dostupa: <http://samarastat.gks.ru> (data obrashcheniya: 10.04.2016 g.).
9. Ushanova N.A. Effektivnost' zhilishchno-ipotechnykh programm pri reshenii zhilishchnoy problemy // *Ekonomicheskie aspekty upravleniya stroitel'nym kompleksom v sovremennykh usloviyakh* Sbornik materialov II Mezhdunarodnoy (ochnoy) nauchno-prakticheskoy konferentsii. Samarskiy gosudarstvennyy arkhitekturno-stroitel'nyy universitet; Kyrgyzskiy gosudarstvennyy universitet stroitel'stva, transporta i arkhitektury im. N. Isanova; Lyublinskiy katolicheskiy universitet imeni Ioanna Pavla II. 2014. S. 186-189.
10. Ushanova N.A., Selezneva Zh.V. Upravlenie rynkom zhil'ya na osnove primeneniya sbalansirovannykh pokazateley v gorodskom khozyaystve // *Transportnoe delo Rossii*. 2010. №11. S. 17-21.