

4. Соколова И.А., Тихомирова А.В. Комплексный анализ конкурентоспособности предприятия: новый взгляд на оценку // Вестник Ивановского государственного университета. – 2015. - №1 (23). – С. 34-39.
5. Тиханов Е.А. Формирование универсального методического подхода к оценке конкурентоспособности промышленных предприятий / Тиханов Е.А., Криворотов В.В., Ерыпалов С.Е. // Вестник ЮУрГУ, серия «Экономика и менеджмент». – 2016. - №1. – С. 113-124.
6. Чебыкина М.В., Усов Д.С. Импорт сельскохозяйственной техники: структура и регулирование // Вестник Оренбургского государственного университета. 2008. № 10 (92). С. 73-76.
7. Шаталова Т.Н. Ресурсный потенциал и размеры сельскохозяйственных предприятий АПК: Экономика, управление. 1999. № 7. С. 49.
8. Шаталова Т.Н. Ресурсный потенциал и размеры сельскохозяйственных предприятий АПК: Экономика, управление. 1999. № 7. С. 49.
9. Шаталова Т.Н., Чебыкина М.В., Косякова И.В., Жирнова Т.В. Контроллинг как инновационная система управления промышленным предприятием // В мире научных открытий. 2015. № 11.5 (71). С. 1882-1894.

## **ЗАРУБЕЖНЫЙ И ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

**Оськина Ю.С., Черняева К.Н.<sup>1</sup>**

Самарский государственный экономический университет, г. Самара

**Ключевые слова:** ипотека, кредитование, динамика, ставка, Россия, США.

В условиях существенного замедления экономики в целом развитие жилищного строительства становится одной из самых успешных отраслей экономики страны, а ипотечное кредитование остается одним из основных источников роста рынка жилья [1]. Многие люди хотели бы иметь свое отдельное жилье, особенно молодые семьи, но они не имеют возможности приобрести недвижимость сразу за полную стоимость. Для этого и создано ипотечное кредитование, чтобы дать возможность людям приобрести жилье с дальнейшей оплатой по процентам.

Данный способ кредитования известен по всему миру, однако именно в России отмечены одни из самых высоких процентных ставок, от 8 % и выше при различных условиях. Это сильно затрудняет выбор людей, так как ставки

---

<sup>1</sup>Студенты 3 курса института Коммерции, маркетинга и сервиса, Самарский государственный экономический университет. Научный руководитель: Шаталова Т.Н., доктор экономических наук, профессор кафедры Экономики инноваций Самарского национального исследовательского университета им. академика С.П. Королева.

процентов очень высоки, и зачастую люди платят за ипотеку на протяжении всей жизни. Тогда как в других странах ипотеку можно оплатить за 2 года.

Ипотека в России появилась в 1997-1998 годах после принятия законов «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [3]. В первый год было выдано 150 ипотечных сертификатов, причем выдавались они только в валюте. Активнее всего ипотека начала развиваться во второй половине 2000-х годов, займы выдавались под 30% годовых на срок до 10 лет. Когда уровень инфляции снизился, а доходы населения начали расти, жилищные кредиты стали набирать популярность [2]. С каждым годом конкуренция вынуждала банки снижать процентные ставки, и в 2005 году они составили 14-15% годовых, а к 2007 году упали до 12-13% годовых. История развития ипотеки в России была нелегкой, полной взлетов и падений, как видно из рисунка 1.

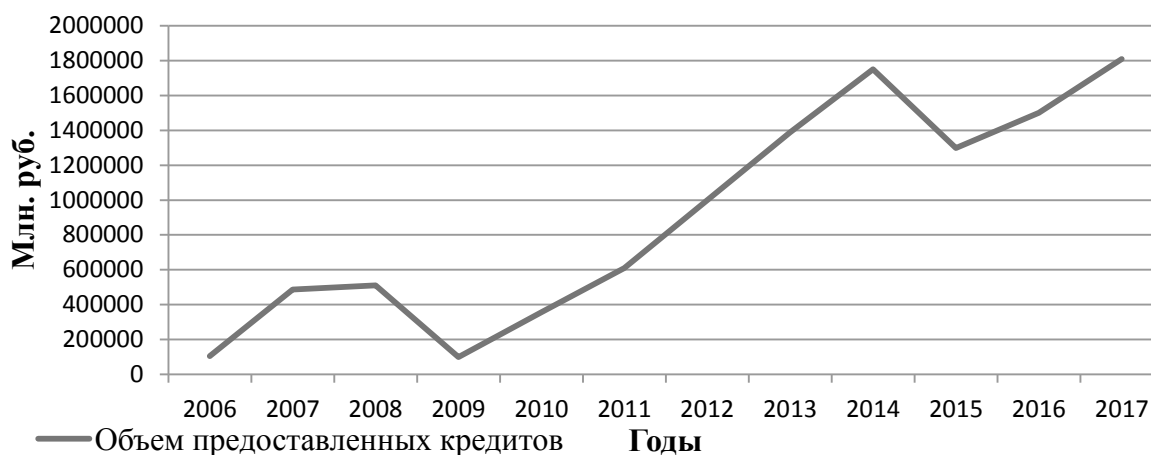


Рис. 1. Динамика объема ипотечных кредитов в РФ [7]

Как видно из рисунка общий объем выданных кредитов ежегодно растет, только в периоды ухудшения экономической ситуации наблюдается снижение. Рекордным по объемам выдачи ипотечных кредитов стал 2017г., было выдано кредитов на сумму около 1800000 млн. рублей. Достижению этого рекорда на рынке ипотеки способствовала политика Банка России по снижению уровня инфляции до 4%. Объемы ипотечных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам в 2009 и 2015 гг. по отношению к предшествующему году, соответствующего периода, имели тенденцию к снижению на 74,50 % и 33,97 % соответственно.

В 2017 г. крупнейшие ипотечные кредиторы, такие как АИЖК, Сбербанк и группа ВТБ не дожидаясь решения Банка России о снижении ключевой ставки обновили линейки ипотечных продуктов, теперь ипотечный кредит на приобретение строящегося жилья на общих условиях уже можно было взять по ставке от 10,25%. Этот фактор, положительно влияет на рост доступности ипотечного кредитования, формирует спрос среди заемщиков.

Рост доступности ипотеки - результат активного снижения ставок на протяжении всего 2017 года. Средневзвешенная ставка по ипотеке за 2017 год упала с 12,48% до 10,64%, а в последние месяцы она опустилась до уровня 10% и ниже. Снижение ключевой ставки Банка России до 7,75% в конце 2017 будет способствовать продолжению тенденции к снижению ставок в начале 2018 года. Это в свою очередь приведет к повышению роста ипотеки в 2018 г. Ожидается, что средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в 2018 г. будет колебаться в районе от 8,3 до 9,3%. Экономическая ситуация в стране дает возможность снижать ипотечные ставки и далее, к 2022 г. прогнозируются ставки около 6% [10].

Самара, как и большинство крупных городов России, активно развивается и застраивается. На сегодняшний день в Самаре строится более 10 жилищных комплексов, не считая новостроек в разных районах города. Стоимость квартир варьируется от 1,5 млн. до 7-10 млн. рублей, а иногда сумма доходит до нескольких десятков миллионов.

Получить кредит в банке сегодня очень просто - потребительское кредитование давно стало самым популярным финансовым продуктом, и каждый банк предлагает десятки вариантов. Поэтому сейчас есть возможность оформить кредит без поручителей, справок и проверок, затратив на процесс подачи заявки и ожидание одобрения всего несколько минут [4].

Прежде чем решиться на оформление кредита, следует тщательно и трезво оценить свои возможности - ведь долг рано или поздно придется отдавать, причем с процентами. Кроме того, будет совсем не лишним потратить немного времени на сравнение предложений по кредитам в разных банках, так как условия могут значительно различаться. Также, важно определить, какой его тип подходит вам больше.

«Сбербанк» на протяжении последних лет является самым востребованным банком по предоставлению ипотечного кредитования с разными условиями. В таблице 1 рассмотрим ипотечные программы, которые направлены на все слои населения с различным уровнем дохода, реализуемые в Самаре.

*Таблица 1*

Ипотечная программа в ПАО «Сбербанк» [8]

Ипотечная программа	Первоначальный взнос	Годовая процентная ставка	Сумма кредита	Срок кредита
Акция на новостройки	от 15% до 50%	от 7,40%	от 300 тыс. руб.	до 30 лет
Приобретение готового жилья	от 15%	от 8,6%	от 300 тыс. руб.	до 30 лет

Ипотека плюс материнский капитал	Материнский капитал (сумма зависит от типа недвижимости)	от 8,9%	от 300 тыс. руб.	до 30 лет
Рефинансирование	-	9,5%	от 1 млн. руб.	до 30 лет
Строительство жилого дома	от 25%	от 10%	от 300 тыс. руб.	до 30 лет
Загородная недвижимость	от 25%	от 9,5%	от 300 тыс. руб.	до 30 лет
Военная ипотека	-	9,5%	до 2,33 млн. руб.	до 20 лет
Нецелевой кредит под залог недвижимости	-	от 12%	от 500 тыс. руб. до 10 млн. руб.	до 20 лет

В таблице 2 рассмотрим Банк «ВТБ24», который предоставляет 7 ипотечных программы в Самаре. Стоит отметить, что этот банк занимает второе место по объему выдачи ипотечного кредита.

Таблица 2

Ипотечная программа в банке «ВТБ24» [9]

Ипотечная программа	Первоначальный взнос	Годовая процентная ставка	Сумма кредита	Срок кредита
Больше метров – меньше ставка	от 20%	от 9,5%	600 тыс. руб. – 30 млн. руб.	до 30 лет
Покупка жилья	от 10%	от 9,5%	600 тыс. руб. – 60 млн. руб.	до 30 лет
Победа над формальностями	от 30%	от 10,7%	600 тыс. руб. – 30 млн. руб.	
Рефинансирование	-	от 9,5%	до 30 млн. руб.	до 30 лет
Ипотека для военных	от 15%	от 9,7%	до 2,29 млн. руб.	погашение кредита возможно сразу с момента его получения
Залоговая недвижимость	20% стоимости объекта	от 10%	600 тыс. руб. – 60 млн. руб.	до 30 лет
Кредит под залог имеющегося жилья	-	от 11,5%	до 15 млн. руб.	до 20 лет

Более 20 банков в 2018 году готовы предоставить ипотечное кредитование жителям Самары и Самарской области. В число этих банков входят, как филиалы крупных банков России, так и небольшие коммерческие банки.

Как видно из таблицы 1 и 2, процентные ставки на ипотечные кредиты очень высоки, поэтому многие люди вынуждены почти всю жизнь платить по кредитам. Можно рассмотреть на примере, чтобы узнать какая переплата будет у клиента, при перечисленных условиях. Например, клиент берет ипотеку в ПАО «Сбербанк» на приобретение уже готового жилья стоимостью 5,5 млн рублей на 30 лет под 8,6% годовых, при условии ежемесячного платежа 40 357 рублей. Тогда переплата по кредиту составит 9 028 539 рублей. Это является большой суммой, и многие люди просто боятся брать ипотеку под такие проценты на такие суммы [12, 14].

Таким образом, можно сделать вывод, несмотря на то, что процентные ставки по кредитам в России очень высоки, однако динамика ипотечного кредитования как в России в целом, так и по ее регионам отдельно с каждым годом растет [5]. То есть ипотечное кредитования в России успешно развивается.

Для сравнения рассмотрим ипотеку в США, где средняя годовая ставка по ипотечному кредиту (зависимо от ряда условий) составит 3,5 - 7% для местного населения.

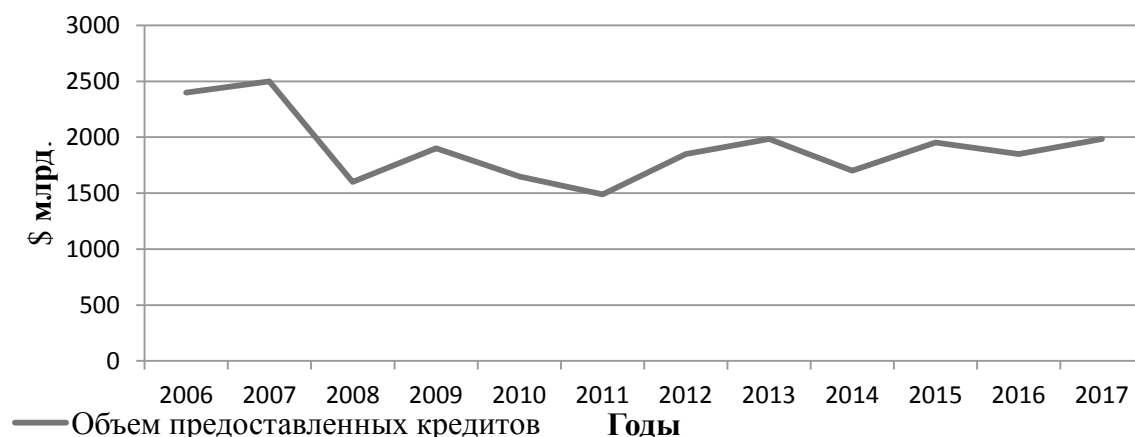


Рис. 2. Динамика объема ипотечных кредитов в США [7]

В США существует три главные разновидности ипотеки и четвертая – дополнительная [6]:

1. Обычная ипотека или traditional mortgage/conventional mortgage. Это тот случай, когда у покупателя на руках есть 20% от стоимости дома, а банк предоставляет 80% кредит;
2. Государственный заем или FHA loan. На него могут подать те, у кого есть хотя бы 3,5% на руках. То есть если дом стоит \$100 000, а у покупателя есть \$3 500, то можно подать на FHA loan. Разница заключается в следующем: государство предоставляет 20% от себя, и банк остальные 80%. Это занимает намного

больше времени, чем когда покупатель просто берет кредит в банке. Самый большой негативный момент FHA состоит в том, что придется платить довольно дорогую страховку, покрывающую риск продавца, на тот случай, если покупатель не смог выплачивать кредит. Если покупать дом за \$500 000 и давать взнос \$30 000 (6% от стоимости покупки) под 4% годовых, то получится, что в месяц покупатель будет выплачивать \$2 950, из которых \$700 составят страховку, что выходит довольно дорого.

3. Государственная ипотека VA loan. Данный вариант сделан для тех, кто служил или служит в армии, то есть только для военных и их семей. Это хорошая альтернатива FHA, потому что, во-первых, для VA loan не нужен взнос, и, во-вторых, нет PMI (дорогой страховки);
4. Данная разновидность будет не у всех, и она зависит от того, где вы живете, - это государственные программы, программы штата, города.

Например, один из банков США «Sebonic Financial» представляет 3,9 % годовых на 30 лет при покупке недвижимости от 362 тысяч долларов и вступительном взносе 72 тысячи долларов. С учетом месячного платежа 1, 4 тысячи долларов [11, 13].

Получается, что при таких условиях покупатель помимо 362 тысячи долларов, заплатит 141 тысячу долларов. Однако данные условия можно сравнить с недвижимостью в Москве, но не с Самарской областью, поэтому снизим цену дома до 100 тысяч долларов. В данном случае такой кредит сможет предоставить банк ConsumerDirect Mortgage, a division of First Bank, с процентной ставкой 4,5 % годовых на 30 лет с учетом вступительного взноса 20 тысяч долларов и при условии ежемесячного платежа 400 долларов. Получается, что при таких условиях покупатель помимо 100 тысяч долларов покупатель заплатит 44 тысячи долларов, что является довольно привлекательным ипотечным кредитом.

Таким образом, можно сделать вывод, что в США процентные ставки по ипотеке довольно низкие и есть множество вариантов ипотечного кредитования. К сожалению, в России процентные ставки по ипотечным кредитам далеки от тех, что в США. Однако в США жилье зачастую намного дороже, нежели чем в России, но при этом задолженность по ипотечным кредитам в США гораздо выше, что видно из рисунка 3.

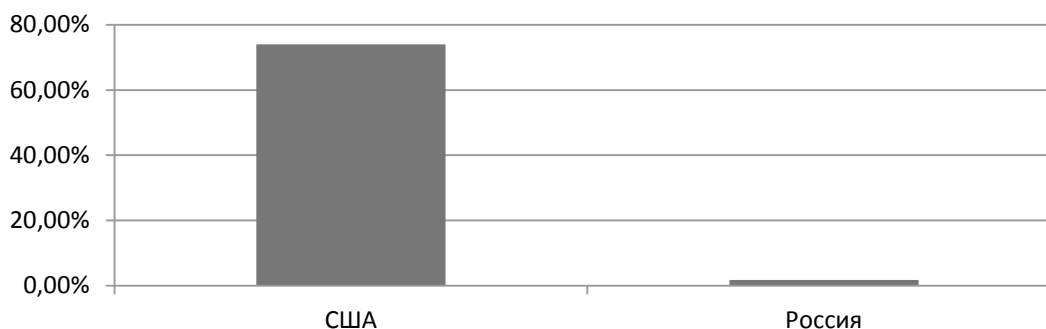


Рис. 3. Задолженность по ипотечным кредитам в России и США [7]

Поэтому можно говорить, что у каждой страны в ипотечном кредитовании есть свои минусы и плюсы, что позволяет судить в какой именно области надо развиваться.

#### **Список использованных источников:**

1. Муравьева Н.Н., Хачатурова О.С. Проблемы российского ипотечного кредитования в условиях экономической нестабильности современного периода/ Журнал Проблемы экономики и менеджмента // Научная статья. - № 5 (46) - 2015. – 46-47 с.
2. Сапожников Н. П. Развитие ипотечного кредитования в России // Деньги и кредит 2014. – С.122-124.
3. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» //СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.
4. Фоменко Е.Н. Современное состояние и проблемы рынка ипотечного кредитования в России/ Журнал Евразийский союз учёных // Научная статья. - № 10- 5 - 2015. – 34-35 с.
5. Фисенко А. И., Ночевкина Т. А. Тенденции и основные этапы развития национального рынка ипотечного кредитования в России/ Журнал Транспортное дело России // Научная статья. - № 5 - 2014. – 67 с.
6. Цылигна Г.А. Ипотека: жилье в кредит. - М.: Экономика, 2015. – 45 с.
7. mortgagestats [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: mortgagestats.com.
8. Сбербанк [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home>.
9. ВТБ24 [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://www.vtb24.ru/mortgage/>.
10. Дом РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://дом.рф/2018/02/07/2017-god-stal-samym-uspeshnym-dlya-ipoteki-kachestvo-portfelya-prodolzhaet-uluchshatsya/>.
11. Сараев А.Л., Тюкавкин И.Н. Основы ценообразования. Самара, 2014.
12. Тюкавкин Н.М., Подборнова Е.С. К вопросу исследования рынка инвестиций // Прорывные экономические реформы в условиях риска и неопределенности: сборник статей Международной научно-практической конференции / Самара, Уфа: АЭТЕРНА. – 2016. - С. 66-72.
13. Тюкавкин Н.М., Сараев А.Л. Государственно-частные партнерства в промышленном секторе России как фактор модернизации. Самара, 2016.
14. Чебыкина М.В. Формирование конкурентной стратегии предприятия: методические подходы // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2013. № 8 (106). С. 46-50.