

Петросян Гегецик Андраниковна

студентка

Джаладян Мария Айказовна

студентка

Питерская Людмила Юрьевна

д-р экон. наук, профессор ВАК, заведующая кафедрой

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ОЦЕНКА ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

***Аннотация:** в статье рассматриваются тенденции развития и особенности ипотечного кредитования в современных условиях, а также даются сводные характеристики ипотечных программ ведущих банков России.*

***Ключевые слова:** ипотечные программы, заемщики, требования, молодая семья, спрос, лояльность, недвижимость.*

Современное состояние экономики характеризуется стабильным ростом спроса на жилье. Согласно исследованию, проведенному «Avito Недвижимость» и РwС, за период с 2016 по 2018 год спрос на покупку жилья вырос на 156%. Это обусловлено прежде всего восстановлением экономики после кризиса и улучшением условий по ипотечным займам, большим количеством программ ипотечного кредитования на рынке ипотеке, смягчением требований к размеру первоначального взноса клиента и подтверждению его платежеспособности. В совокупности это привело к тому, что сейчас на рынке объективно сложилась благоприятная ситуация для покупки жилья в ипотеку.

Кроме того, сегодня в большинстве случаев индивидуальные предприниматели могут получить кредит в банках, попавших в рейтинг, на тех же условиях, что и наемные работники.

Улучшились условия кредитования для молодых семей. Молодые семьи могут рассчитывать на более выгодные условия только при покупке вторичного

жилья в Россельхозбанке и Сбербанке, а для многодетных семей скидка при покупке новостройки будет применяться в ДОМ.РФ и банках, работающих по его стандартам.

Для военнослужащих в России действует отдельная государственная программа «Военная ипотека». В силу того, что условия по таким кредитам не зависят от типа жилья (первичное или вторичное), нами была составлена единая таблица, в которой выбраны лучшие предложения для этой категории заемщиков.

Оформление ипотеки основывается на федеральных законах. При этом условия, которые предъявляют банки к заемщикам, они определяют самостоятельно. Общими для всех программ традиционно считаются гражданство РФ, а также постоянная регистрация в регионе, где оформляется кредит и приобретается недвижимость. Тем не менее, выдавая займы на покупку квартир на вторичном рынке, некоторые организации даже к этим условиям относятся довольно лояльно.

Следует отметить, что в современных условиях наличие высшего образования большинство банков придают большое значение. Однако, официально кредитные организации не прописывают в программах требование о наличии диплома, но это условие повышает уровень надежности, так как человеку с высшим образованием найти работу всегда проще.

Клиентами с высоким риском неодобрения кредита считаются те, у кого единственный источник дохода – собственный бизнес. Поэтому нередко предприниматели сталкиваются с отказом по поданной заявке. Гораздо с большей готовностью кредитные организации выдают ипотеку тем, кто имеет стабильную заработную плату в надежных компаниях.

Размер собственных средств, которые должны быть внесены в оплату квартиры для получения ипотеки, в различных банках отличается.

Следует знать, что в рамках одного кредитного учреждения может существовать несколько ипотечных программ, которые предполагают различный размер первоначального взноса.

В среднем в банках уровень первоначального взноса составляет 15–30%. Однако в Сбербанке условия более лояльные. Так, по программе «Молодая семья» первоначальный взнос предусмотрен в размере 10%. Для семей, в которых есть дети, он снижен до 5%. Срок, на который будет оформлен ипотечный кредит, согласуется между заемщиком и банком. За это время все выплаты по кредиту должны быть произведены в полном объеме.

На срок оказывают влияние несколько факторов:

- уровень дохода заемщика;
- требуемый размер кредита;
- возраст клиента.

Максимальный срок, на который можно получить ипотеку, в Сбербанке составляет 30 лет. Некоторые кредитные учреждения согласны выдать такой займ на 50 лет.

Минимальный срок традиционно равен 10 годам. Гораздо реже встречаются программы, предусматривающие полное погашение в течение пяти лет.

Процентная ставка по ипотеке. В среднем в российских банках уровень процентной ставки составляет 12–14% в год. Более лояльные условия действуют для постоянных клиентов банка, а также для оформляющих ипотеку по социальным программам.

Порядок выплат. Теоретически существует 2 варианта осуществления ежемесячных платежей:

- дифференцированные;
- аннуитетные выплаты.

В первом случае постепенно осуществляется снижение размера платежа, во втором – оплата осуществляется равными суммами.

В России наибольшей популярностью пользуется схема с использованием аннуитетных платежей. Именно она предлагается большинством банков. Российским законодательством предусмотрена обязанность страховать ипотечные кре-

диты. Но зачастую банки вводят условия о дополнительных страховках. В таблице 1 приводятся сводные характеристики ипотечных программ ведущих банков России.

Таблица 1

Сводные характеристики ипотечных программ ведущих банков России

Банки	Программа	Ставка (%)	Перв. взнос (%)	Макс. срок (лет)	Макс. Кредит (млн. руб.)
Райффайзенбанк	Квартиры в новостройках	11	10	25	15
Газпромбанк	Ипотека с господдержкой	11, 75	20	30	20
Сбербанк	С государственной поддержкой	12	20	20	8–15
Юникредит	Ипотека зовёт	12	20	30	–
ВТБ 24	Покупка жилья на первичном или вторичном рынке	13–15	15	15	8–75

Список литературы

1. О состоянии рынка ипотечного жилищного кредитования в 2016 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=>
2. Информационное агентство RNS [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rns.online/finance/Obem-vidachi-novih-kreditov-v-Rossii-v-marteviros-na-32--do-3253-mlrd-rublei-2017-04-26>
3. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>
4. Официальный сайт КБ «Кубань Кредит» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kubankredit.ru>
5. Программа Жилье для российской семьи [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http:// программа-жрс.рф](http://программа-жрс.рф)
6. Рейтинг ипотечных банков [Электронный ресурс] // Аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации. – Режим доступа: http://rusipoteka.ru/profi/ipoteka-rejtingi/rejting_ipotechnyh_bankov

7. Банковский информационный портал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http: // www.banki.ru](http://www.banki.ru)

8. Федеральная служба статистики / Краснодарстат [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http: // krsdstat.gks.ru](http://krsdstat.gks.ru)