

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тихоокеанский государственный университет»

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА**  
**«РАЗНЫЕ ИЛИ РАВНЫЕ: ИПОТЕКА (ПОЗИЦИЯ БИЗНЕСА)»**  
**Дальневосточный федеральный округ**  
**Команда «FinFei»**

Участники команды: студенты 3 курса института экономики и  
управления Тихоокеанского государственного университета  
Круцан Елизавета Александровна (email: [2020102660@pnu.edu.ru](mailto:2020102660@pnu.edu.ru))  
Ринтувье Алина Леонидовна (email: [2020101008@pnu.edu.ru](mailto:2020101008@pnu.edu.ru))  
Костромина Анна Владимировна (email: [2020104607@pnu.edu.ru](mailto:2020104607@pnu.edu.ru))  
Кожедубова Виктория Артемовна (email: [2020101823@pnu.edu.ru](mailto:2020101823@pnu.edu.ru))  
Максименко Дарья Дмитриевна (email: [2020100976@pnu.edu.ru](mailto:2020100976@pnu.edu.ru))  
Преподаватель-тренер: Бурик Ольга Владимировна – к.э.н., доцент  
кафедры «Финансы, кредит и бухгалтерский учет» Тихоокеанского  
государственного университета, (email: [002364@pnu.edu.ru](mailto:002364@pnu.edu.ru))

Хабаровск – 2023 г.

## **Введение**

Кредит избавляет от необходимости долго и нудно копить на жильё, которое, в отличие от денег, имеет склонность постоянно дорожать. Не говоря уже про то, что жить в своей квартире хочется здесь и сейчас, а не откладывать покупку на неопределённое будущее. В этом случае на помощь приходит ипотека.

Актуальность темы исследования заключается в том, что льготное ипотечное кредитование способно удовлетворить потребность в своем жилье, которая является одной из базовых потребностей человеческого существования, в значительной мере влияющей на здоровье нации, формирование и сохранение семейных ценностей, стабилизацию и положительное развитие демографической ситуации. Кроме того, льготное ипотечное кредитование подталкивает прогресс бизнеса и отражает закономерности развития банковской системы.

Цель работы – выявить причины дифференциации условий и ставок по льготной ипотеке для разных заемщиков и выяснить, когда дифференциация оправдана и позволяет банкам легитимно наращивать прибыль, а когда является причиной мер воздействия со стороны регулятора.

## **Описание кейса**

Округу был представлен кейс, в котором описывается следующая ситуация: на празднике встретились три чародейки: Яромила, Властимира и Дарина. Яромила рассказывала подружкам, что взяла по программе льготной ипотеки для чародейек кредит на строительство собственного дома – 4000 золотых под 3 %. Дарина же пожаловалась, что ей предложили более высокую ставку – 6 %. Властимира, заинтересованная рассказом собеседниц, расспрашивала их и о банке «Алфея», в который они обращались, и о льготной ипотеке. Спустя время Яромила и Дарина получили письма, в которых Властимира эмоционально сообщала, что ей не дали кредит по льготной программе, а предложили обычную ипотеку, потому как она не попадает под «злобные» условия программ.

Проанализировав ситуацию, мы наблюдаем проблему неравенства условий и ставок по льготной ипотеке для разных заемщиков. В данном случае заемщиками являются: Яромила, Властимира и Дарина. В роли кредитной организации выступает Банк «Алфея», а в роли Правительства – Великий Совет магии.

Причиной данной проблемы прежде всего являются индивидуальные особенности каждого отдельного заемщика, который обращается за ипотечным кредитом, в частности: уровень дохода; возраст и стаж работы; наличие других кредитов; кредитная история; наличие недвижимости; наличие судимости; деловая репутация клиента т. д.

В нашем случае, особую роль сыграли такие особенности, как: возраст, наличие амулета силы, трудоустройство, наличие / отсутствие недвижимости. В таблице 1 представлен сравнительный анализ потенциальных заемщиков из кейса.

**Таблица 1 – Характеристика заемщиков**

| Исходные данные               | Яромила                         | Властимира                   | Дарина  |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---|
| 1. Возраст                    | молодая                         | средних лет                  | пожилая   |
| 2. Семейное положение         | замужем                         | одинокая                     | одинокая  |
| 3. Образование                | ЕСТЬ амулет силы                | НЕТ амулета силы             | ЕСТЬ амулет силы  |
| 4. Место работы               | хорошая компания                | хорошая карьера              | профессор в колледже  |
| 5. Настоящее место жительства | с родителями                    | в собственном небольшом доме | в кампусе   |
| 6. Цели ипотеки               | строительство собственного дома | купить дом побольше          | купить небольшой домик в новом поселке недалеко от колледжа |
| 7. Попадает под условия       | семейной ипотеки                | –                            | сельской ипотеки  |
| 8. Вывод                      | льготная ипотека 4000 под 3 %   | обычная ипотека              | льготная ипотека под 6 %                                    |

Причиной отказа в предоставлении льготной ипотеки Властимире послужило наличие собственного дома, отсутствие образования и семьи. Льготные программы кредитования зависят от различных критериев. Как правило, под них подпадают наименее защищенные слои населения, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. К таковым относятся многодетные семьи, малоимущие граждане, представители некоторых профессий, молодые семьи и др.

Однако наличие в собственности недвижимости не является ограничением для подачи заявки на ипотеку. Наоборот, жилье свидетельствует о финансовой стабильности и состоятельности гражданина. Это не значит, что имеющаяся квартира (дом) будет выступать залогом. Недвижимость рассматривается просто как актив. Если клиент уже имеет жилье, под льготные условия он не попадает. Но на общих основаниях оформить стандартную ипотеку есть возможность всегда.

### **Нормативно-правовое регулирование ипотеки**

Рассматривая правовое регулирование ипотеки, стоит обратить внимание на то, что в настоящее время существует множество нормативно-правовых актов не только на уровне страны, но и на международном уровне, которые представляют собой свод руководящих принципов ООН для защиты прав потребителей и руководство ЮНКТАД по защите прав потребителей. Данные законодательные акты являются основополагающими для потребителей разных стран и регламентируют право каждого человека на обеспечение качественными продуктами и услугами, тем самым своей юридической силой они превалируют над правовыми актами самой страны.

На федеральном уровне находится большое количество основополагающих законов и актов общих и равных для всей страны, сравнение которых представлено в приложении 1. Официально в современной России возможность воспользоваться ипотекой, особенности

данных правоотношений были регламентированы Положением «О жилищных кредитах»[18]. основополагающим правовым документом является Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в котором содержатся основы ипотечных отношений, а также особенности заключения договора по ним. Согласно данному закону: «По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом» [19].

Также немаловажное значение в системе предоставления льготной ипотеки является Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов...», в котором описаны условия возмещения кредитным организациям недополученных доходов; регламентирована максимальная сумма кредитных займов, по которым осуществляется возмещение недополученных доходов; установлены требования к заемщику, цели выдачи кредита, основные условия кредитного договора. Помимо этого, предписаны обязанности финансового института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» по возмещению недополученных доходов кредитным организациям в сумме, составляющей разницу между ключевой ставкой ЦБ РФ и ставкой по кредитному договору, которое осуществляется ежемесячными выплатами [10].

Перечень рассмотренных нормативно-правовых актов не является исчерпывающим. Существуют программы льготного ипотечного кредитования, касающиеся отдельных слоев населения, которые утверждаются региональными актами с учетом принятых документов федерального центра. Таким образом, федеративная структура государства создает основу для дифференциации потребителей финансовых (в частности, ипотечных) услуг. Так как особенности проживания на территории и климат создают необходимость введения дополнительных льгот для данного населения.

### **Причины дифференциации условий и ставок по льготной ипотеке для разных заемщиков**

Льготная ипотека – это программы кредитования на покупку недвижимости, развивающие рынок жилья в стране, ставки по которым значительно ниже рыночных. В нашей стране существует две основные разновидности данных программ.

Первая представляет собой льготную ипотеку от застройщика. Банк предоставляет заемщику ипотеку на покупку жилья в новостройке по сниженной ставке. В свою очередь застройщик возмещает банку недополученный доход в виде разницы между рыночной и

представленной ставкой в виде компенсационных выплат. Однако выплатив ему разницу, застройщик не терпит убытка, так как продает квартиру уже по завышенной цене, обычно на 7-25 % выше.

Вторая разновидность является льготной ипотекой в форме программы от государства. Банк выдает заемщикам ипотечный кредит по ставкам значительно ниже рыночных, но в данном случае его недополученный доход в виде разницы между рыночной и предоставленной ставкой возмещает государство. В нашей стране существуют различные льготные ипотечные программы, представленные в приложении 2, в котором наглядно показано, что особые условия к заемщикам, решившим взять льготную ипотеку, зависят от целей программы.

В зарубежных странах, в отличие от России, не существует как таковых программ льготной ипотеки, направленных на определенные слои населения. Однако во многих странах ставки на ипотечные кредиты и без программ с господдержкой очень низкие. Например, в Дании был опыт выдачи ипотеки под отрицательный процент (договор составлялся только на 10 лет и запрещал менять ставку в течении этого срока), но позже был выявлен подвох данной программы в нескольких дополнительных платежах независимых от выплаты кредита. Несмотря на то, что в настоящее время данное предложение уже не актуально, в стране все равно существенно низкие ставки на ипотеку: от 0,32 до 2 % [1].

Возвращаясь к льготной ипотеке в РФ, стоит отметить, что выгода для населения заключается в расширении возможностей приобретения жилья, а для банков выгода заключается в том, что посредством выдачи кредитов они увеличивают свои активы. Однако в выдаче данной ипотеки есть один нюанс, который заключается в соответствии гражданина определенным требованиям, отвечающим условиям выдачи льготной ипотеки. Наличие данных требований (условий) закладывает основу для существования дифференциации потенциальных заемщиков. Обязательные и дополнительные условия и причины дифференциации по ним представлены в приложении 3.

Таким образом, проанализировав все возможные условия выдачи ипотеки, можно сделать вывод о том, что благодаря существованию дифференциации ставок для разных заемщиков, происходит выделение определенных слоев населения, нуждающихся в жилье, которые могут попадать под льготные программы и тем самым становиться потенциальными клиентами банков. То есть существуют определенные категории людей, которые не могут самостоятельно приобрести жилье, поэтому банк дифференцирует всех заемщиков для поддержки только нуждающихся слоев населения, ведь ресурсы банков и государства все же ограничены.

### **Описание интересов стейкхолдеров, их противоречий и взаимной увязки**

С целью определения интересов стейкхолдеров, их противоречий и взаимных увязок нами был проведен анализ, который позволил определить круг лиц, способных выявить проблемы в системе ипотечного кредитования, определить пути решения данных проблем и повлиять на успешный исход. Согласно постановлению Правительства РФ «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ» на рынке долгосрочного ипотечного жилищного кредитования действуют следующие стейкхолдеры представленные в приложении 4 [11].

По результатам анализа видно, что на рынке ипотеки действует довольно много стейкхолдеров, из чего вытекает сложность устранения их противоречий. Для обеспечения решения этой проблемы следует рассмотреть возможность введения дополнительных нормативно-правовых актов, регулирующих некоторые аспекты процесса ипотечного кредитования, которые на данный момент остались без внимания.

### **Экономический анализ ипотечного портфеля в РФ**

По данным Банка России на территории Российской Федерации на 1 октября 2022 года действует 362 кредитные организации. При этом, количество ипотечных банков в России составляет 247 (доля банков, выдающих ипотечные кредиты – 68,2 %) (Приложение 5, рисунок 1) [9].

На рисунке 2 (Приложение 5) представлена структура рынка ипотечного кредитования в России, на котором видно, что долю в 84 % занимают 5 крупнейших банков России: Сбербанк с долей 53,8 %, ВТБ – 18,5 %, Альфа-Банк – 4,7 %, Банк ДОМ.РФ – 4,1 % и Россельхозбанк – 2,6 % [6]. Двум главным государственным банкам – Сбербанку и ВТБ принадлежит большая часть ипотечного портфеля (72 %). По мнению клиентов, данные банки являются самыми надежными, в связи с участием государства в их капитале, также это может говорить о более привлекательных условиях, удобстве сервиса и качестве услуг, что, несомненно, тоже важные критерии выбора кредитной организации для потребителей.

По данным Центрального Банка за 2022 год количество предоставленных кредитов банками составило 1,3 млн, объем которых равен 4,8 трлн рублей, это на 15 % меньше, чем в прошлом году [9]. По рыночным программам объем выданных кредитов сократился на 37 % к 2021 году и стал составлять 52 % от всего ипотечного портфеля. По программам с господдержкой банки выдали на 41 % больше, чем годом ранее. Доля ипотеки с господдержкой составила 48 % от объема выданных кредитов. Данные об объемах выданных ипотечных кредитов за 2022 год представлены на рисунке 3 (Приложение 5) [6].

Доля ипотеки с господдержкой постепенно растет в связи с расширением условий по некоторым программам, которые охватывают больший круг потребителей. Государство

таким образом старается поддерживать не только население, но и застройщиков, так как почти все программы ипотеки рассчитаны на покупку жилья с первичного рынка.

С целью получения данных о количестве приобретенных ипотечных кредитов, а также о количестве полученных льготных ипотечных кредитов, был проведен опрос, результаты которого представлены в Приложении 6. Согласно результатам опроса, в котором приняло участие 132 человека – 76,5 % респондентов не брали ипотеку. Остальные опрошенные (23,5 %) брали ипотеку, из которых воспользоваться программой льготной ипотеки смогли лишь 51,6 %. Причем большинство респондентов, которые брали ипотеку оказались работающими людьми.

Также респондентам был задан вопрос о необходимости существования льготной ипотеки в государстве. Большинство опрошенных (49,2 %) считают, что льготная ипотека – хорошая помощь некоторым категориям населения, но не все получают от нее выгоду. Таким образом, можно сделать вывод, что в данной системе необходимы реформы.

На 1 января 2023 года, по оценке Frank RG, объем ипотечного портфеля составил 14,9 трлн. рублей. Темп прироста ипотечного портфеля в годовом выражении составил 18 %. В структуре ипотечного портфеля 29 % занимает ипотека с господдержкой (Приложение 5, рисунок 4) [6]. Согласно единой отчетности по льготному ипотечному кредитованию АО «ДОМ.РФ» доля программ с господдержкой в общей выдаче ипотеки относительно 2021 года выросла на 11 пп. и составила в 2022 году 35 % [3]. Всего по программам с господдержкой за 2022 год было выдано 485 тысяч кредитов (-1 % относительно 2021 г.) на 2,2 трлн рублей, что на 41 % больше показателя 2021 года.

Из рисунка 5, представленного в Приложении 5, видно, что в структуре программ с господдержкой более половины пришлось на «Льготную ипотеку» на новостройки – 55 % выданных кредитов, такое преимущество в объеме связано с условиями программы, по которым ею могут воспользоваться все граждане РФ без требований к возрасту, семейному или имущественному положению заемщика. «Семейная ипотека» приходится на ¼ часть портфеля программ с господдержкой. В связи с изменениями условий «Семейной ипотеки»: с июля программой может воспользоваться семья с одним ребенком, а также со стабильно низким уровнем ставок по программе в течение 2022 года, был вызван рост ее доли вследствие повышения спроса на программу.

В течение 2023 года самыми чувствительными к изменениям ключевой ставки оказались рыночная и льготная ипотека. Семейная и дальневосточная ипотеки оказались менее восприимчивыми к изменениям рынка, ставки по ним лишь немного возросли и на протяжении всего оставшегося года оставались стабильными. IT-ипотеку ввели только в мае 2022 года, ставка по ней на протяжении всего периода претерпевает незначительные

изменения в большей степени оставаясь относительно неизменчивой. Динамика ставок по ипотекам за 2022 год представлена на рисунке 6 (Приложение 5).

В целом ситуация на рынке ипотечного кредитования в 2022 году была неоднозначной. С одной стороны, в апреле – июле наблюдалось резкое сокращение выдач по сравнению с 2021 годом, что было вызвано нестабильной ситуацией на рынке и значительным ростом ключевой ставки. С другой стороны, в декабре был достигнут максимальный объем предоставленных кредитов, что связано с ростом спроса на льготную ипотеку, так как с 2023 года вступают новые условия с более высокой ставкой.

### **Направления урегулирования проблемы дифференциации по льготным ипотечным кредитам**

Банки формируют прибыль за счет процентных и комиссионных доходов. Процентные доходы формируются в основном за счет выдачи кредитов физическим и юридическим лицам под процент. В настоящее время возрастает популярность льготного ипотечного кредитования, которое представляет выгоду для заемщиков, которые в свою очередь дифференцируются по возрасту, семейному положению, профессии и другим признакам. Спрос на ипотечный продукт с господдержкой растет, что позволяет банкам легитимно наращивать прибыль за счет все нарастающих объемов ипотечного кредитования. Также дифференциация помогает коммерческим банкам сократить кредитный риск путем отбора только добросовестных кредитоспособных заемщиков.

Но у дифференциации есть и обратная сторона, которая может послужить причиной мер воздействия на коммерческий банк со стороны регулятора. На данный момент в законодательстве РФ не существует ограничений по количеству использования программ льготного ипотечного кредитования одним человеком, что может повлечь за собой несколько негативных последствий.

Во-первых, льготное ипотечное кредитование имеет социально-экономическую направленность, например, семейная ипотека направлена на поддержку молодых семей с детьми, рост и удержание демографии, дальневосточная ипотека направлена на освоение территории Дальнего Востока. Таким образом, у некоторых категорий населения, имеющих возможность воспользоваться программой льготной ипотеки, есть потребность в улучшении жилищных условий, а взяв ипотеку повторно, происходит уже иной процесс, скорее направленный на инвестирование в недвижимость.

Во-вторых, в случае повторного льготного ипотечного кредитования возникает риск образования экономического пузыря, который в следствии схлопывания может привести к обрушению экономики страны, что пагубно не только для коммерческих банков, но и для государства в целом. Таким образом, следует разработать нормативно-правовые акты,



ограничивающие возможность повторно воспользоваться правом на ипотеку с поддержкой государства.

В-третьих, наблюдается тенденция комбинирования ипотеки с субсидируемой ставкой и льготной ипотеки от застройщика, что также значительно увеличивает риск роста экономического пузыря, из-за сильного завышения цен на недвижимость, искажения показателей состояния и динамики рынка недвижимости, огромной нагрузки на государственный бюджет и роста кредитных и процентных рисков коммерческих банков. Более того, ипотека от застройщика нарушает права потребителей, так как данные, представленные в договоре, как правило, совсем не информативны, поскольку в них не включаются сведения о переплате заемщика в размере разницы в ценах на приобретаемое жилье. По этой причине стоит также рассмотреть возможность ограничения комбинирования льготной ипотеки от застройщика и льготной ипотеки от государства.

В таблице 2 представлена матрица взаимосвязи наращивания прибыли банков и принятия мер со стороны регулятора.

**Таблица 2 – Матрица взаимосвязи наращивания прибыли банков и принятия мер со стороны регулятора**

| Дифференциация по кредитам      | Вариант наращивания прибыли кредитных организаций   | Вариант принятия мер воздействия со стороны регулятора  |
|---------------------------------|---|---|
| Ипотека от застройщика          | Возмещение недополученных доходов комиссионными выплатами от застройщика                          | При совмещении ипотеки от застройщика с госпрограммами возникает завышение цен на рынке жилья, а также чрезмерное расходование средств федерального бюджета. Вследствие чего возникает необходимость регулирования рынка недвижимости и ограничения возможности совмещения нескольких ипотечных программ. |
| Льготная ипотека на новостройки | Недополученные доходы в виде разницы ключевой ставки и ставки по кредиту возмещаются государством | Происходит чрезмерное расходование бюджетных средств и надувается экономический пузырь. Это приводит к ограничениям от государства по возможности многократного использования льготных программ.  |
| Семейная ипотека                |   |   |
| Дальневосточная ипотека         |   |   |
| Сельская ипотека                |   |   |
| Льготная ипотека для IT         |   |   |
| Военная ипотека                 |   |   |

Опираясь на совокупность вышеперечисленных и упомянутых фактов, можно прийти к выводу, что дифференциация условий предоставления кредитов для разных заемщиков, во-первых, оправдана и помогает спокойно и легитимно наращивать прибыль коммерческим банкам по причине возможности отбора наиболее кредитоспособных заемщиков, а также благодаря росту спроса на все набирающее популярность льготное ипотечное кредитование. А во-вторых, может стать причиной мер воздействия со стороны регулятора из-за злоупотребления своим статусом со стороны банков, застройщиков и заемщиков.

## Заключение

В заключение можно сказать, что программы льготного ипотечного кредитования направлены на поддержку определенных категорий населения, у которых нет возможности приобрести жилье без помощи государства. Однако для того, чтобы выделить эти категории, нужно грамотное правовое регулирование со стороны государственных органов.

Особое место в льготном ипотечном кредитовании занимает дифференциация условий и ставок для разных заемщиков, которая обусловлена определенными требованиями к потребителям. С помощью этих критериев банк дифференцирует потенциальных заемщиков для поддержки только нуждающихся слоев, например, понижает ставки по кредиту для семей с детьми; для лиц, живущих в определенной местности и т. п. Все это, в первую очередь, связано с возможностями государства и банков, ресурсы которых не безграничны. Есть случаи, когда дифференциация оправдана и позволяет банкам легитимно наращивать прибыль, например, при повышении спроса на ипотечный продукт с господдержкой. Кредитные организации дифференцируют ставки по кредитам, чтобы получить в разы больше прибыли, при этом не нарушая законодательные акты. А также дифференциация помогает банкам сократить кредитный риск путем отбора только добросовестных кредитоспособных заемщиков.

У дифференциации есть и обратная сторона, которая может послужить причиной мер воздействия на кредитные организации со стороны регулятора, так в данный момент в законодательстве РФ не существует ограничений по количеству использования программ льготной ипотеки одним человеком, что приводит к увеличению долговой нагрузки населения, к образованию экономического пузыря и, как следствие, обрушению экономики страны, чтобы не допустить таких последствий, государство должно позаботиться о мерах воздействия, путем издания нормативного акта, направленного на использование ипотеки только один раз и только одним человеком, когда это действительно служить жизненной потребностью.

### Библиографический список (список литературы)

1. А как у них? Ипотека за рубежом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vladivostok.cian.ru/stati-a-kak-u-nih-ipoteka-za-rubezhom-ot-0-do-28-godovyh-316670/> (дата обращения: 20.02.2023).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30.11.1994 года № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142) (дата обращения: 25.01.2023).
3. Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--d1aqf.xn--plai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/> (дата обращения 04.02.2023).
4. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 22.01.2023).

5. "Земельный кодекс РФ" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 25.02.2023).
6. Ипотека. Итоги 2022 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://frankrg.com/110643> (дата обращения 04.02.2023).
7. "Конституция РФ" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/) (дата обращения: 20.01.2023)
8. Налоговый кодекс РФ (НК РФ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 18.01.2023).
9. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.cbr.ru/statistics/bank\\_sector/mortgage/](https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/) (дата обращения 04.02.2023).
10. Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам РФ в 2020 году» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73843507/> (дата обращения: 20.02.2023).
11. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 N 28 (ред. от 08.05.2002) "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ" (вместе с "Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ", "Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в РФ") [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_25763/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/) (дата обращения: 23.01.2023).
12. Постановление Правительства Хабаровского края от 20.08.2014 № 284-пр "О предоставлении социальных выплат гражданам при строительстве (приобретении) жилья на условиях ипотеки в Хабаровском крае" (с изменениями на 26.10.2022 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/465316415> (дата обращения: 22.01.2023).
13. Руководство ЮНКТАД по защите прав потребителей [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://unctad.org/system/files/official-document/ditccplp2017d1\\_ru.pdf](https://unctad.org/system/files/official-document/ditccplp2017d1_ru.pdf) (дата обращения: 21.01.2023).
14. Руководящие принципы ООН для защиты прав потребителей [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.un.org/esa/sustdev/publications/consumption\\_ru.pdf](https://www.un.org/esa/sustdev/publications/consumption_ru.pdf) (дата обращения: 21.01.2023).
15. Субсидированная ипотека в 2023 году – условия банков и застройщиков, обзор программ, ставки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vbr.ru/banki/help/mortgage/subsidirovannaya-ipoteka/> (дата обращения: 12.02.2023).
16. "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.12.2022) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/) (дата обращения: 24.01.2023).
17. Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2281 «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_2886/#dst100005](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2886/#dst100005) (дата обращения: 10.02.2023).
18. Указ Президента РФ от 10 июня 1994 № 1180 «О жилищных кредитах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_3852/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3852/) (дата обращения: 06.02.2023).
19. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (дата обращения: 02.02.2023).
20. Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44997/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44997/) (дата обращения: 12.02.2023).

**Приложение 1 – Нормативно-правовое регулирование ипотеки в РФ**

| Уровень       | Название   | Направление регулирования отношений ипотеки   |
|---------------|--|---|
| Международный | Руководящие принципы ООН для защиты прав потребителей [14] | Данные принципы предписывают необходимость сохранения Правительством страны прав человека на пользование качественными товарами и услугами, при этом быть полностью проинформированным в данной области и иметь возможность разрешить все разногласия.  |
|               | Руководство ЮНКТАД по защите прав потребителей [13]        | Описаны возможности по регулированию обеспечения населения финансовыми услугами в полном объеме, без ущемления бедного населения и создания неравенства в обществе.   |
| Федеральный   | Конституция РФ [7]   | Ст. 35 регламентирует право каждого человека на жилище. В ст. 40 предписывается создание органами власти условий для осуществления права на жилище, помимо этого малоимущим гражданам оказывается поддержка в приобретении жилья.   |
|               | Гражданский кодекс РФ (часть первая и вторая) [2]          | Раздел II устанавливает право собственности и другие вещные права.<br>Раздел III, глава 23, параграф 3 определяет основные положения пользования и распоряжения залогом, а также обращение взыскания на заложенное имущество. Помимо этого, регламентирует отношения относительно отдельных видов залога.<br>Глава 43 содержит положения по процедуре выдачи кредита. |
|               | Жилищный кодекс РФ [4]                                     | Устанавливает права и полномочия человека в отношении приобретения и владения жилищем.  |
|               | Земельный кодекс РФ [5]                                    | Содержит урегулирование права собственности на землю и передачи земель в собственность как физическим, так и юридическим лицам.   |
|               | Налоговый кодекс РФ (часть вторая) [8]                     | Глава 23 регламентирует возможность получения налогового вычета при оформлении покупки недвижимого имущества за счет ипотечного кредита.  |
|               | Уголовный кодекс РФ [16]                                   | Предусмотрена возможность пресечения мошеннических действий вследствие сообщения заемщиком кредитору заведомо ложных и недостоверных сведений, а также меры наказания за данные деяния. Также приводится мера пресечения за неуплату кредита в крупном размере.   |
|               | ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [19]                 | Предписывает понятие ипотеки, особенности заключения данного договора, а также особенности ипотечных отношений.   |
|               | ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» [20]                      | Устанавливает особенности обращения ипотечных ценных бумаг и особенности контроля за управлением имуществом, составляющим ипотечное покрытие.   |
|               | Указ Президента РФ «О жилищных кредитах» [18]              | Постановляет возможность гражданам или юридическим лицам, взять кредит на строительство либо приобретение жилья, а гражданам,   |

|              |   |   |
|--------------|---|---|
|              |   | <p>нуждающимся в нем, получить субсидию на его приобретение.</p> <p>Помимо этого, регламентирует основы предоставления ипотеки, права и обязанности каждой из сторон, а также возможности разрешения ситуации невыплаты ипотеки.</p>  |
|              | <p>Указ Президента «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» [17]</p>  | <p>Предписывает необходимость создания в каждом регионе страны фондов жилищного строительства, средства которых будут направляться на строительство жилья социального назначения. А также закрепляется создание Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию.</p>  |
|              | <p>Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам РФ в 2020-2024 гг.» [10]</p> | <p>Прописаны условия и правила возмещения кредитным организациям недополученных доходов в виде возмещения разницы между ключевой ставкой и ставкой, по которой была выдана ипотека.</p>   |
|              | <p>Постановление Правительства РФ "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ" [11]</p>   | <p>Представлены задачи и функции основных участников (заинтересованных сторон) рынка ипотечного жилищного кредитования.</p>   |
| Региональный | <p>Постановление Правительства Хабаровского края "О предоставлении социальных выплат гражданам при строительстве (приобретении) жилья на условиях ипотеки в Хабаровском крае" [12]</p>                              | <p>Регламентирует возможность гражданам, проживающим на территории края, воспользоваться программой краевой ипотеки. Для участия в ней необходимо достижение возраста – 18 лет (вне зависимости от наличия / отсутствия семьи); проживание на территории края не менее 3 лет до даты подачи заявления, о предоставлении социальной выплаты; наличие доли жилого помещения менее 18 кв. м на человека либо отсутствие жилья.</p> |

**Приложение 2 – Сравнительный анализ программ льготного ипотечного кредитования в РФ**

| Программа                                | Особые условия   | Цели  |
|--|--|---|
| Льготная ипотека на новостройки (до 8 %) | Нельзя приобрести жилье на вторичном рынке   | Поддержка в первую очередь строительной отрасли, так как в этой среде занято большое количество людей, стимулирование населения покупать жилье на первичном рынке |
| Семейная ипотека (до 6 %)                | Наличие детей  | Повышение рождаемости, поддержка семей с детьми   |
| Дальневосточная ипотека (до 2 %)         | Недвижимость должна находиться на территории ДВФО, а также требования к заемщикам: семья, где оба супруга в возрасте до 35 лет/ возраст до 35 лет и дети до 18 лет/участие в программе «Дальневосточный гектар»; переезд в субъекты ДФО в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов/ стаж работы не менее 5 лет в образовательной или медицинской организации на территории ДФО/ заемщик – вынужденный переселенец с территорий Украины, ЛНР и ДНР, проживающий в одном из регионов ДФО | Заселение необжитого дальнего востока, поддержка молодых семей  |
| Сельская ипотека (до 3 %)                | Недвижимость должна находиться в деревне, селе, поселке или городском поселении, программа не действует на территории Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга, а строительство дома не должно превышать 24 месяца, иначе банк может повысить ставку по кредиту   | Развитие небольших населенных пунктов, увеличение доли населения, проживающего в сельской местности   |
| Льготная ипотека для IT (до 5 %)         | Возраст заемщика от 18 до 50 лет, работа в IT-компании, доход свыше 150 тыс. р. в месяц (для Москвы), 120 тыс. р. (для регионов, где свыше 1 млн. жителей) и 70 тыс. р. (для остальных субъектов)  | Предотвращение эмиграции IT-специалистов из-за санкций, удержание их в России посредством предоставления комфортных жилищных условий                              |
| Военная ипотека (от 6,75 %)              | Заемщик состоит на военной службе, возраст от 22 до 45 лет, участие в НИС (накопительно-ипотечная система) больше 36 месяцев   | Стимулирование военных отслужить определенное количество лет  |

**Приложение 3 – Факторы, влияющие на принятие решений банком о предоставлении ипотеки (причины дифференциации)**

|                                 | Условия выдачи ипотеки   | Причины дифференциации   |
|---------------------------------|--|--|
| Обязательные условия            | Возраст  | Наиболее благоприятной аудиторией для заключения длительных кредитных договоров считаются люди в возрастном интервале от 30 до 45 лет, на долю которых приходится 65 % всех ипотечных кредитов, так как главным для банков является платежеспособность заемщика. При этом учитывается возраст на момент погашения кредита, в большинстве банков максимальный возраст 70-75 лет.  |
|                                 | Гражданство  | Банки отдают предпочтение резидентам, ведь им нужны гарантии, что гражданин будет находиться на территории РФ и исправно выплачивать кредитный долг.   |
|                                 | Уровень дохода   | Банку важно знать официальный заработок, а именно, сможет ли заемщик платить каждый месяц за ипотеку, при этом оставляя средства на другие, жизненно необходимые, повседневные нужды.  |
|                                 | Стаж работы  | Для банка давать кредит человеку, который работает еще на испытательном сроке – большой риск. В случае непрохождения испытаний, он может потерять работу и, в следствии доход для выплаты ипотеки.   |
|                                 | Кредитная история  | Хороший кредитный рейтинг говорит о дисциплинированности и благонадёжности. Если человек никогда не брал кредитов, невозможно проверить, насколько он благонадёжен.  |
| Особые (дополнительные условия) | Регистрация в субъекте, где будет приобретаться жилье  | Важно для гарантии выплаты кредита заемщиком и упрощения процесса оформления сделки.   |
|                                 | Состав семьи   | Банкам выгоднее выдавать кредит полным семьям, или хотя бы супружеским парам без детей. Тогда возврат кредита будет полностью обеспечен.   |
|                                 | Вид жилья (новострой/вторичка)   | Для взятия ипотечного кредита под покупку квартиры в новостройке существует больше льготных программ, а также, есть возможность приобретения ипотеки по сниженным ставкам и выгодным условиям, что зачастую объясняется наличием партнерских связей между застройщиком и банком. Обратная ситуация на рынке вторичного жилья, где взять ипотеку можно лишь по рыночным ставкам.  |
|                                 | Местность (город/село)   | В настоящее время государством взят курс на развитие сельских территорий, в связи с чем появилась программа льготной ипотеки – сельская ипотека.   |
|                                 | Залог  | Наличие залога представляет для банка гарантию возврата средств. В таком случае банк однозначно одобрит заявку этого клиента.  |
|                                 | Страхование жизни, здоровья  | В случае каких-либо непредвиденных обстоятельств (которые и указываются в страховом полисе) кредит будет все-таки выплачен. Полис страхования жизни гарантирует, что банку будет выплачен материальный ущерб, если с заемщиком что-то случится.  |
|                                 | Страхование жилья  | В случае страхования жилья, находящегося в залоге, есть возможность получения ипотеки под более низкий процент, так как это представляет для банка дополнительные гарантии.  |
|                                 | Профессия  | Есть категории сфер занятости, которые не пользуются успехом у банков в силу различных причин. Это может быть связано с нестабильностью уровня дохода заявителей, например, когда работник получает процент от продаж, с низким уровнем финансовой грамотности или с удалённостью работодателя от крупных населённых пунктов (делает трудным возврат долга). Банки отдают предпочтение представителям профессий с высоким и стабильным уровнем дохода. |
|                                 | Образование  | Высшее образование означает, что человек образованный, грамотный, ответственно относится к своим обязательствам, а также владеет финансовой грамотностью, а значит, будет своевременно погашать кредит.  |
| Наличие собственности           | Данный факт может стать преградой для претендента на низкие ставки по ипотечному кредиту, так как наличие собственности говорит об отсутствии острой необходимости к приобретению жилья по сниженным процентным ставкам. |  |

### Приложение 4 – Интересы, противоречия и взаимная увязка стейкхолдеров

| Стейкхолдер  | Интересы (цели)   | Противоречия   | Взаимная увязка  |
|--|---|--|--|
| Заемщики   | Снижение требований к заемщикам. Гарантия правовой безопасности личных данных. Малое количество дополнительных расходов.  | Кредиторы, наоборот, заинтересованы в ужесточении требований к заемщикам, тем самым снизить риск невозврата кредита в срок.  | Кредиторы заинтересованы в привлечении новых клиентов своих услуг за счет смягчения требований к заемщикам.  |
| Продавцы жилья   | Быстрая продажа квартир, а также наличие надежных покупателей.  | Риэлторские фирмы заинтересованы в том, чтобы продавцы жилья обращались к ним, чтобы продать свою недвижимость, в целях повышения объема продаж и получения прибыли. Если продавцом жилья выступает застройщик, то существует риск долговой нагрузки из-за необходимости в определенный срок вернуть комиссию банку при участии в льготной ипотеке от застройщика. | Заемщик заинтересован в выгодном предложении и быстром оформлении договора купли-продажи, поэтому также, как и продавцы жилья хочет быстрее приобрести квартиру.   |
| Кредиторы  | Повышение конкурентоспособности. Привлечение дополнительных клиентов. Увеличение масштаба кредитных организаций (расширение).                                     | При предоставлении льготной ипотеки от застройщика, банки занижают процентную ставку клиентам в счет последующей комиссии от застройщика, что может привести к сильному снижению процентных ставок из-за конкуренции банков, что приводит к недоучету комиссии по возмещению затрат банку.   | При выдаче ипотеки банк может передать долг заемщика инвестору в виде ценных бумаг с ипотечным покрытием, таким образом, банк возмещает свои расходы.  |
| Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов (агентства по ипотечному жилищному кредитованию) | Привлечение средств инвесторов в сферу жилищного кредитования, а также рефинансирование кредиторов на основе установленных требований.                            | При совместной работе банков с АИЖК, банку необходимо составлять собственные продукты с учетом требований, установленных в единых стандартах АИЖК, что жестко регулирует деятельность кредиторов.  | Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов связаны с инфраструктурными звеньями системы ипотечного кредитования в силу своей юридической значимости для выполнения гос. программ по обеспечению населения жильем, помимо этого сохраняют права потребителей финансовых услуг. |
| Органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним <sup>1</sup>    | Регистрация сделок купли-продажи жилых помещений, оформление перехода прав собственности к новому собственнику; регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки. | Многие заемщики не оказывают должного внимания на юридическую силу регистрации прав на недвижимое имущество, вследствие чего могут быть некорректно оформлены (не оформлены совсем) документы собственности, что впоследствии приводит к риску мошенничества от застройщика.   | Являясь частью инфраструктурных звеньев системы ипотечного кредитования, органы государственной регистрации обязаны сохранять права потребителей финансовых услуг (ипотечного кредитования), которыми являются заемщики.   |

<sup>1</sup>органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – государственные органы, обеспечивающие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним



|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Страховые компании   | Осуществление имущественного страхования (страхования заложенного жилья), личного страхования заемщиков и страхования гражданско-правовой ответственности участников ипотечного рынка. | Заемщик заинтересован в наименьших дополнительных расходах, а при проведении имущественного и личного страхования все необходимые затраты придется нести именно ему.  | Кредитор заинтересован в платежеспособных заемщиках, поэтому наряду со страховой компанией проводит своеобразный андеррайтинг заемщика, например, на предмет состояния его здоровья.  |
| Оценщики   | Осуществление профессиональной оценки жилых помещений, являющихся предметом залога при взятии ипотечного кредита.  | Могут возникать противоречия, что после нескольких лет оценки стоимость квартиры меняется, от чего заемщики не могут вернуть полную стоимость ранее купленного имущества.   | Банк заинтересован в получении достоверной суммы залога, поэтому пользуется услугами оценщика.  |
| Риэлторские фирмы  | Повышение объема продаж.   | Заемщики заинтересованы в покупке жилья определенной стоимости, а риэлтор вступает в сговор с застройщиком (собственником жилья) из-за чего заемщик покупает квартиру по цене, которая его не особо удовлетворяет.  | От заключения сделки по продаже квартиры от заказчика, риэлтор получает ожидаемую прибыль.  |
| Инвесторы  | Приобретение ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами.  | Заемщик может досрочно погасить свой кредит, и в таком случае инвестор не получит часть прибыли, а банк откажется ее компенсировать.  | Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования гарантируют высокий уровень правовой защиты ценных бумаг с ипотечным покрытием, так как они регулируются федеральным законом, и инвестор от этого имеет стабильную прибыль. |
| Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования <sup>1</sup> | Обеспечение необходимого юридического сопровождения сделок с жилыми помещениями.   | Необходимость юридического оформления всей процедуры ипотечного кредитования и приобретения недвижимости в собственность может создать помехи для нечестных застройщиков, которые хотят обогатиться за счет некачественного предоставления услуг заемщикам. | Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования обеспечивают права потребителей финансовых услуг, то есть заемщиков.  |

<sup>1</sup> инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования – нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации, Роспотребнадзор и т.д.

Приложение 5 – Экономический анализ ипотечного портфеля в РФ

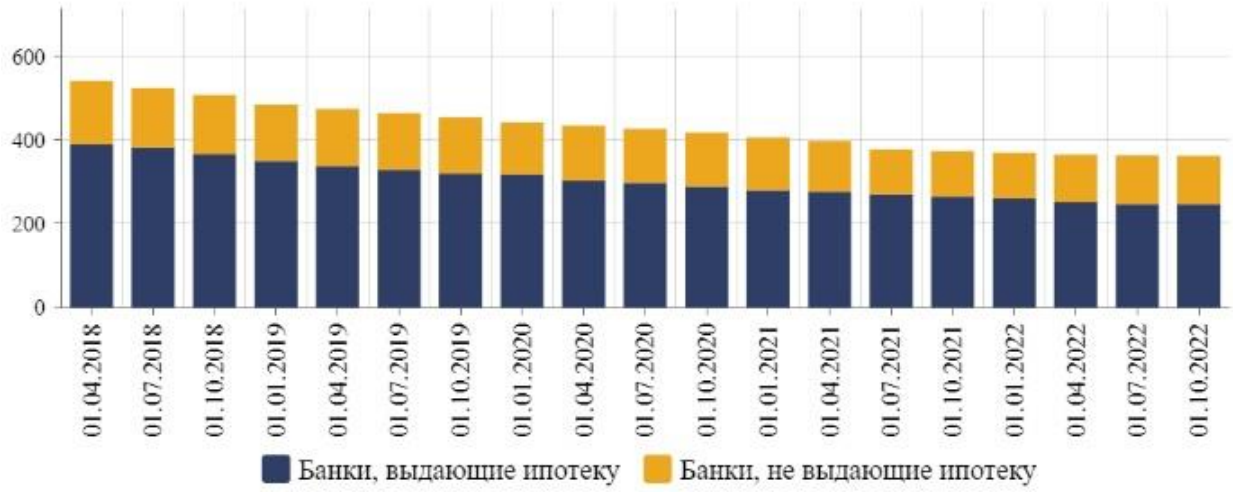


Рисунок 1 – Количество банков в России



Рисунок 2 – Доли крупнейших банков на рынке ипотеки



Рисунок 3 – Объем выданных ипотечных кредитов, млрд рублей

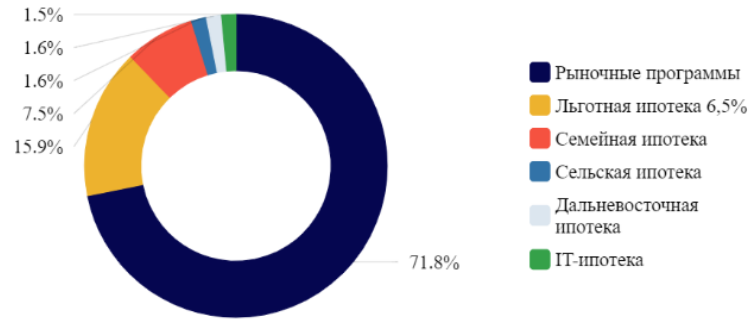


Рисунок 4 – Структура портфеля ипотечных кредитов 20 крупнейших банков на 1 января 2023 года

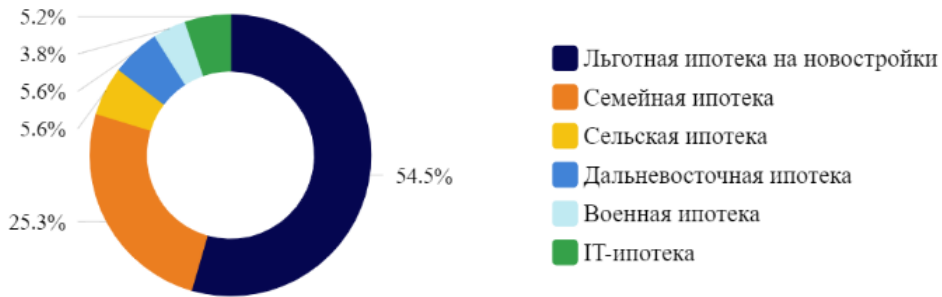


Рисунок 5 – Структура портфеля ипотечных программ с господдержкой 20 крупнейших банков на 1 января 2023 года

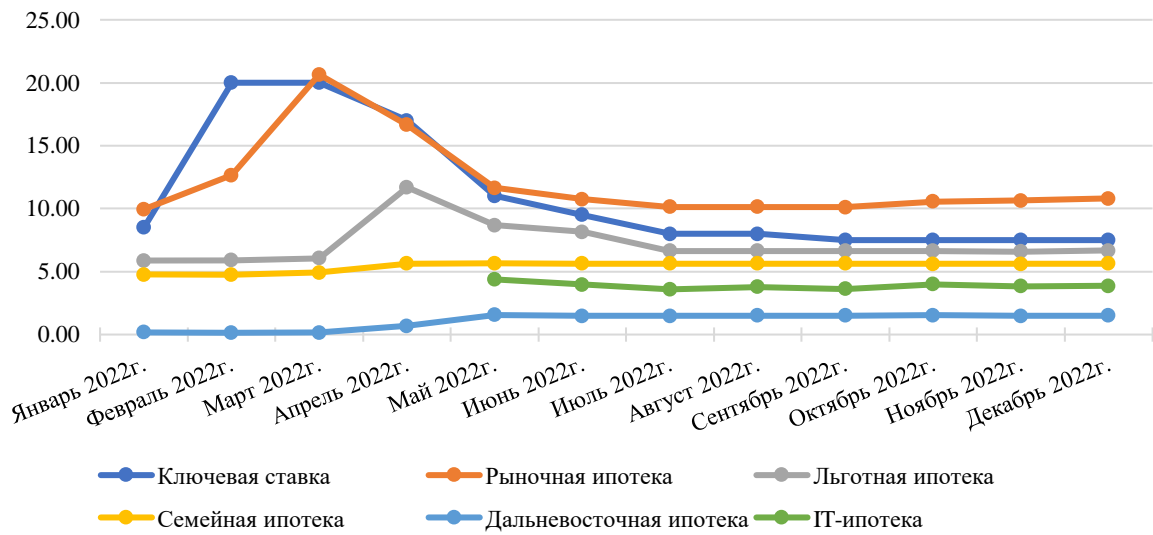


Рисунок 6 – Динамика ставок по ипотекам в течение 2022 года

## Приложение 6 – Результаты опроса населения

Укажите Ваш пол

132 ответа

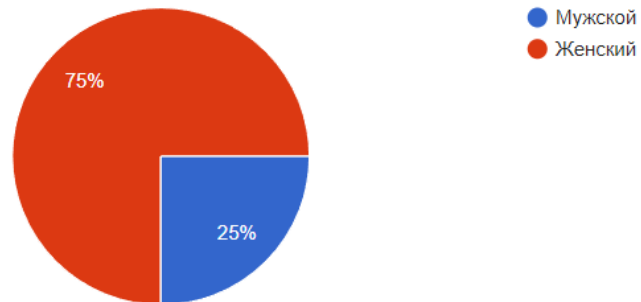


Рисунок 7 – Структура респондентов по половому признаку

Укажите Ваш возраст

132 ответа

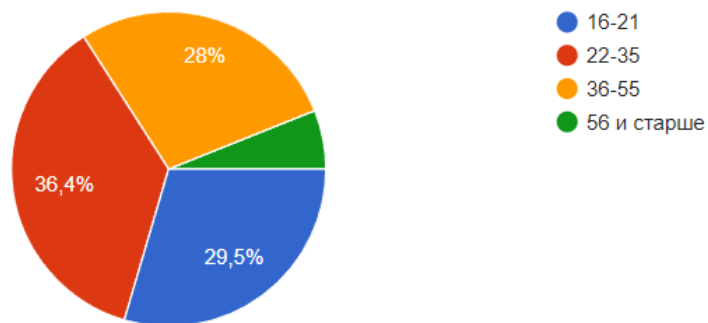


Рисунок 8 – Структура респондентов по возрасту

Укажите Ваш статус

132 ответа

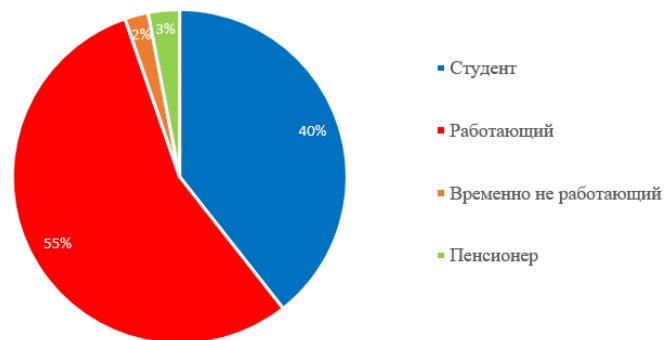


Рисунок 9 – Структура респондентов по статусу

Брали ли вы ипотеку?

132 ответа

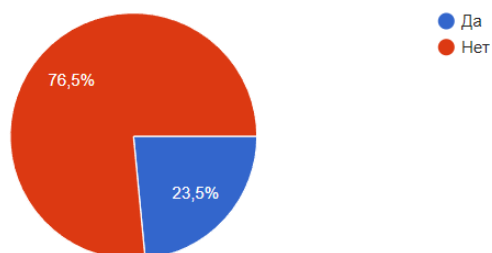


Рисунок 10 – Структура респондентов воспользовавшихся ипотекой

Знаете ли вы о существовании программ льготной ипотеки?

132 ответа

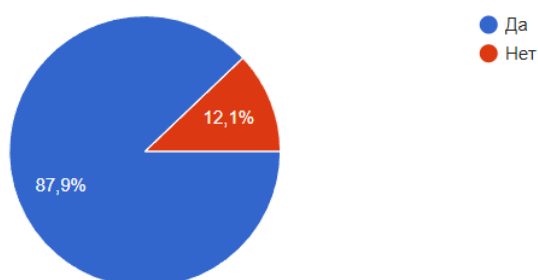


Рисунок 11 – Осведомленность респондентов о существовании программ льготной ипотеки

Смогли ли вы воспользоваться программой льготной ипотеки?

132 ответа

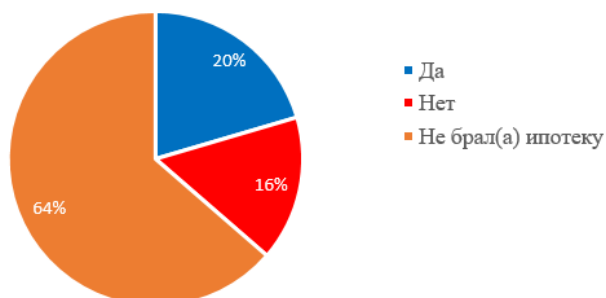


Рисунок 12 – Структура респондентов воспользовавшихся льготной ипотекой

Считаете ли вы необходимым существование и использование льготной ипотеки?

132 ответа

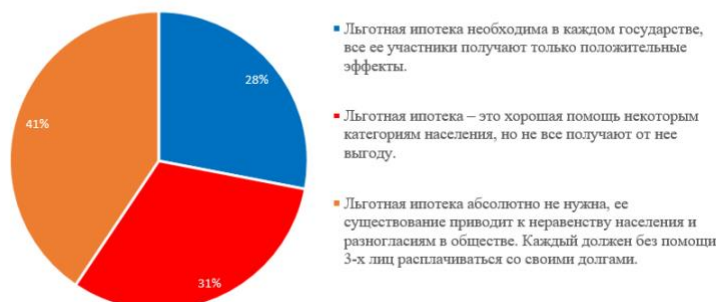


Рисунок 13 – Мнение респондентов о необходимости льготной ипотеки