

УДК 336.7

ВЛИЯНИЕ СУММЫ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА НА ПРОЦЕНТНУЮ СТАВКУ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

Железнов М.В.

магистрант,

Донской государственный технический университет,

Ростов-на-Дону, Россия

Гасанов О.С.

к.э.н., доцент,

Донской государственный технический университет,

Ростов-на-Дону, Россия

Аннотация: В статье анализируется динамика ипотечного кредитования в российской экономике, а также как влияет первоначальный взнос на процентную ставку по ипотечному кредиту. Ипотечное кредитование является одним из драйверов развития рыночной экономики. Ипотека сильно стимулирует развитие строительной отрасли, и для населения это практически единственный способ приобрести жилье. Целью исследования является анализ современных тенденций функционирования и выявление перспектив развития ипотечного кредитования в России. В настоящее время обеспечение граждан доступным жильем является одной из актуальных социальных и экономических проблем. В мировой практике существуют различные модели ипотечного кредитования, призванные решить эту проблему. Несмотря на все трудности социально-экономического развития, ипотечное кредитование стало самостоятельным институтом современной экономической системы России. В условиях стабилизации экономики кредиты становятся все более доступными, и банки предлагают различные ипотечные продукты на различных условиях. Однако позиции российского ипотечного рынка по-прежнему серьезно уступают позициям развитых стран.

Ключевые слова: ипотечное кредитование; процентная ставка; первоначальный взнос; заемщик.

THE INFLUENCE OF THE AMOUNT OF THE INITIAL DEPOSIT ON THE INTEREST RATE OF THE MORTGAGE LOAN

Zheleznov M.V.

master's degree student,

Don State Technical University,

Rostov-on-Don, Russia

Gasanov O.S.

PhD, Associate Professor,

Don State Technical University,

Rostov-on-Don, Russia

Annotation: The article analyzes the dynamics of mortgage lending in the Russian economy, as well as how the down payment affects the interest rate on a mortgage loan. Mortgage lending is one of the drivers of market economy development. Mortgages strongly stimulate the development of the construction industry, and for the population this is practically the only way to purchase housing. The aim of the study is to analyze current trends in the functioning and identify the prospects for the development of mortgage lending in Russia. Currently, providing citizens with affordable housing is one of the pressing social and economic problems. In world practice, there are various models of mortgage lending designed to solve this problem. Despite all the difficulties of social and economic development, mortgage lending has become an independent institution of the modern economic system of Russia. With the economy stabilizing, loans are becoming more affordable, and banks offer various mortgage products on different terms. However, the positions of the Russian mortgage market are still seriously inferior to those of developed countries.

Keywords: mortgage credit lending; interest rate; an initial fee; borrower.

Ипотечное кредитования является одним из инструментов решения жилищной проблемы. Согласно статистике лишь 10% населения России может позволить приобрести жилье превышающее 18 квадратных метров и всего лишь 1% может приобрести жилье за собственные средства[1, 3].

Для получения ипотечного кредита заемщику необходимо пройти ряд процедур. Одной из них является оценка платежной дисциплины заемщика. Согласно проведенным НАФИ исследованиям, платежная дисциплина россиян находится на очень низком уровне. Это можно объяснить тем что у 44% граждан низкий уровень финансовой грамотности. Для 16% граждан выплаты по кредитам занимают 1/3 от дохода, что автоматически помещает их в зону риска: из-за этого повышается вероятность, что заемщик не сможет выплатить задолженность в срок. Улучшения в данном направлении в ближайшее время вряд-ли произойдут[8].

Благодаря развитию рынка ипотечного кредитования и появления большого количества ипотечных программ, взять ипотечный кредит стало намного доступней. Но для получения ипотечного кредита необходим первоначальный взнос. Первоначальный взнос служит неким гарантом для банка, что заемщик настроен серьезно и будет выплачивать ипотеку. Существуют конечно ипотечные программы и без первоначального взноса, в таких случаях банк использует другие дополнительные гарантии [6].

Первоначальный взнос по ипотечному кредиту – это защита банковских рисков от неликвидного имущества. Поэтому внесение первоначального взноса позволяет снизить размер остаточных обязательств после реализации займа. Если даже заемщик просрочит не один платеж и из-за этого залог перестанет возвращаться банку, продажа имущества позволит возместить кредит банку, а в некоторых случаях даже вернуть разницу от продажи и остатком долга заемщику [5].

В приведенной ниже Таблице 1 разберём, как первоначальный взнос влияет на процентную ставку.

Таблица 1 – Уровень процентной ставки в зависимости от взноса [9].

Первоначальный взнос, от стоимости жилья %	0	10	15	20	30	50	75
Процентная ставка %	13,42	12,24	11,42	11,45	11,42	11,29	11,29

Проанализировав Таблицу 1 можно сказать, что самые высокие процентные ставки начинаются от 0-14% от первоначального взноса, и процентные ставки колеблются от 12,24% до 13,42%. Это связано с тем, что повышается риск невозврата, которым обладают ссуды с минимальным первоначальным взносом. Также в таблице видно, что начиная от 15% и до 75%, разница по процентным ставкам невелика. Это означает, что при внесении собственных средств от 15%, уровень первоначального взноса перестает оказывать заметное влияние на процентную ставку. Можно также отметить, что при первоначальном взносе в 15% (процентная ставка 11,42%) процентная ставка меньше чем при первоначальном взносе в 20% (процентная ставка 11,45). Такая незначительная разница связана с тем, что при первоначальном взносе в 20% подключается больше банков, процентные ставки которых чуть выше, чем у лидеров рынка ипотечного кредитования.

Конечно же, первоначальный взнос играет очень важную роль при получении ипотечного кредита. Чем больше первоначальный взнос, тем меньше будет ипотечный кредит, а это в свою очередь означает, что будет меньше ежемесячный платеж и в целом общая переплата. Также крупный первоначальный взнос дает еще некоторые преимущества заемщику, позволяет получить ипотечный кредит без документов, подтверждающих занятость и доход [4].

Выгоды для заемщика, который внес первоначальный взнос:

- одним из главных преимуществ является уменьшение ипотечного кредита. Так как чем больше первоначальный взнос, тем меньше будет сумма кредита;
- чем больше первоначальный взнос, тем меньше будет процентная ставка.

- уменьшение различных расходов на страхование. Обязательное страхование имущества, жизни и здоровья. Чем больше первоначальный взнос, тем ниже стоимость страхования.

- Если первоначальный взнос находится в диапазоне 30-50%, повышается вероятность одобрения ипотечного кредита [7].

У ипотечного кредитования с первоначальным взносом есть положительные стороны, но не у каждого заемщика есть первоначальный взнос. Рассмотрим некоторые ипотечные программы, которые могут стать первоначальным взносом:

- материнский капитал. Данные денежные средства банки принимают в качестве первоначального взноса, но есть некоторые оговорки. Материнский капитал един для всех граждан РФ и составляет 466 617 руб., он был проиндексирован в 2020 году.

- молодая семья. Данная ипотечная программа была создана по инициативе правительства в 2011 году, для молодых семей, столкнувшихся с жилищной проблемой. Данная семья должна быть моложе 35 лет и их брак должен быть зарегистрирован. Сумма получения денежных средств зависит от количества человек в семье. - ипотека для врачей и учителей. Данная ипотечная программа распространена на региональном уровне.

- военная ипотека. Данная ипотечная программа является одной из лучших по нескольким причинам. Так как военнослужащие являются участниками накопительно-ипотечной системы, то для оплаты первоначального взноса могут воспользоваться своими личными накоплениями или материальной помощью извне. Можно воспользоваться материнским капиталом. Также можно взять кредит в банке, а погашать его с помощью накопленного личного счета военнослужащего.

По предварительным данным за 3 третий квартал 2020 года было выдано ипотечных кредитов на сумму 1,2 трлн. рублей, что на 53% больше к аналогичному периоду прошлого года [9]. Такой большой рост выдачи ипотечных кредитов связан, с реализацией отложенного спроса на фоне

исторически низких процентных ставок по ипотечным кредитам, рефинансирование уже имеющихся ипотечных кредитов и действие программ льготной ипотеки [10].

Лидирующей ипотечной программой 2020 года можно назвать, льготную ипотеку под 6,5 % годовых, первоначально данная ипотечная программа была рассчитана до 1 ноября 2020 года, но она показала свою эффективность как для российских семей, так и для строительного бизнеса, было принято решение продлить ее действие до 1 июля 2021 года [11].

Проанализировав влияние первоначального взноса на процентную ставку, можно сделать вывод, что актуальность данной темы не вызывает сомнения. Необходимо улучшать жилищные условия граждан в целях повышения их собственного благосостояния. В большинстве стран мира ипотечное кредитование является классической сферой банковской деятельности. В развитых странах ипотечное кредитование занимает треть совокупных активов кредитных организаций. В настоящее время проблема первоначального взноса, является важной среди населения. Так как внести первоначальный взнос может не каждая семья. Кредитные учреждения внедряют различные программы которые могли бы служить первоначальным взносом, такие как молодая семья, военная ипотека, материнский капитал и т.д., но данные программы не охватывают все слои населения. необходимо развивать новые ипотечный программы, которые могли бы улучшить ситуацию на рынке ипотечного кредитования.

Библиографический список:

1. Железнов М.В. «ипотечное кредитование и методы оценки рисков ипотечного кредитования» // Материалы XI Международной студенческой научной конференции «Студенческий научный форум» 2019. (дата обращения: 10.11.2020).
2. Мукабенова А. В. Ипотечное кредитование // Молодой ученый. — 2013. — №6. — С. 379-381 (дата обращения: 11.11.2020).
3. Шумейко А. А. Статистический анализ развития ипотечного кредитования в России // Актуальные вопросы экономики и управления:

- материалы V Междунар. Науч. Конф. (г. Москва, июнь 2017 г.). – М.: Буки-Веди, 2017. С. 68-73 (дата обращения: 11.11.2020).
4. Информационный портал Banki.ru. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.banki.ru/news/research/?id=9823426> (дата обращения: 13.11.2020).
 5. Информационный портал zen.yandex.ru. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://zen.yandex.ru/media/investor100/prosto-o-slojnom-pervonachalnyi-vznos-po-ipoteke-cto-eto-i-zachem-nujen-5c06ba6a285bee00a96f7534> (дата обращения: 13.11.2020).
 6. Информационный портал ipoteka-expert.com [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://ipoteka-expert.com/pervonachalnyj-vznos-po-ipoteke/> (дата обращения: 13.11.2020).
 7. Информационный портал ipotekaved.ru [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ipotekaved.ru/usloviya/pervonachalnyiy-vznos-po-ipoteke.html> (дата обращения: 14.11.2020).
 8. Информационный портал tass.ru . [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://tass.ru/ekonomika/6697134> (дата обращения: 14.11.2020).
 9. Информационный портал Дом РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф> (дата обращения: 17.11.2020).
 10. Информационный портал Дом РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://дом.рф/upload/iblock/27d/27d100ac054295e293f9708037811749> (дата обращения: 17.11.2020).
 11. Информационный портал zen.yandex.ru. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://zen.yandex.ru/media/svetlanapetropol/samye-vygodnye-ipotechnye-programmy-2020-5f999d832676b17513126262> (дата обращения: 17.11.2020).