

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»  
Высшая школа экономики и управления  
Кафедра «Финансовые технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зав. кафедрой, проф., д.э.н.  
\_\_\_\_\_ И.А. Баев  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

АНАЛИЗ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ – 38.03.01.2020.121-5.ВКР

Руководитель работы,  
к.э.н., доцент кафедры  
\_\_\_\_\_ М. В. Подшивалова  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Автор работы,  
студент группы ВШЭУз–540  
\_\_\_\_\_ А.А. Шестакова  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Нормоконтролер,  
ст. преподаватель кафедры  
\_\_\_\_\_ Е.Ю. Куркина  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Челябинск 2020

## АННОТАЦИЯ

Шестакова А.А. Анализ рынка ипотечного кредитования в РФ. – Челябинск: ЮУрГУ, ВШЭУз-503, 101 с., 13 графиков, 8 табл., библиограф. список – 42 наим., 3 прил.

Выполнена выпускная квалификационная работа с целью проведения анализа рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В работе рассмотрены теоретические и нормативные основы ипотечного кредитования, проведен анализ рынка ипотечного кредитования, в том числе было рассмотрено ипотечный кредит в самых популярных странах Европы, Азии и Америки для нерезидентов. В завершение был проведен анализ доступности ипотечного кредитования на примере трех крупнейших банков Челябинской области.

## ABSTRACT

Shestakova A. A. Analysis of the mortgage lending market in the Russian Federation. - Chelyabinsk: SUSU, Higher school of Economics-503, 101 p., 13 graphs, 8 tables, bibliographer. list of 42 names, 3 ADJ.

The final qualification work was performed in order to analyze the mortgage lending market in the Russian Federation.

The paper considers the theoretical and regulatory framework of mortgage lending, analyzes the mortgage lending market, including mortgage loans in the most popular countries in Europe, Asia and America for non-residents. In conclusion, an analysis of the availability of mortgage lending was conducted on the example of the three largest banks in the Chelyabinsk region.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	8
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО ... .. КРЕДИТОВАНИЯ .....	9
1.1 Сущность ипотечного кредитования, его виды, роль в экономике.. ...	9
1.2 Основные этапы ипотечного жилищного кредитования в..... .. Российской Федерации и за рубежом..... ..	21
2 АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ .....	41
2.1 Аналитические материалы российского рынка ипотеки в 2019 году...	41
2.2 Ипотечный кредит в самых популярных странах Европы,..... .. Азии и Америки для нерезидентов .....	57
2.3 Анализ доступности ипотечного кредитования на примере трех..... .. банков Челябинской области .....	63
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	78
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А .....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ В .....	97

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Рынок финансовых услуг в России сейчас активно развивается и совершенствуется. На сегодняшний день наиболее распространенными видами финансовых операций данного рынка являются операции ипотечного кредитования.

Немалую роль в этом играет образовавшаяся конкуренция между банковскими учреждениями, которая способствует появлению новых предложений в кредитной сфере и вместе с тем облегчает условия получения кредита, совершенствуя анализ кредитоспособности заемщика, именно это обуславливает актуальность данной работы.

Цель работы – анализ рынка ипотечного кредитования.

Задачи работы:

- 1) Рассмотреть теоретические и нормативные основы ипотечного кредитования;
- 2) Сбор аналитических материалов российского рынка ипотеки в 2019 году;
- 3) Изучить ипотечный кредит в самых популярных странах Европы, Азии и Америки для нерезидентов;
- 4) Проанализировать доступность ипотеки на примере трех банков Челябинской области.

Объект работы – рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации.

В работе описаны особенности ипотечного кредитования и проведен анализ доступности ипотеки на примере трех банков Челябинской области.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Сущность ипотечного кредитования, его виды, роль в экономике

Ипотечное кредитование является одним из важнейших структур рыночной экономики. Речь идет об инструменте удовлетворения базовых потребностей человека — потребностей в приобретении жилья. Эффективность работы ипотечного кредитования свидетельствует о качестве рыночной системы хозяйствования, ее социальную ориентированность, способность к воспроизводству.

Ипотечный кредит – кредит, предоставляемый банком на долгосрочный период физическим или юридическим лицам под залог недвижимого имущества: земельных участков, производственных и жилых помещений, сооружений, зданий [19].

Ипотека - это залог недвижимости перед кредитором для получения займа у банка. При ипотечном кредитовании кредитор получает у банка денежные средства, обязательством при котором является погашение кредита, а в качестве обеспечения кредита банку в качестве залога остается недвижимость заемщика. Однако стоит уточнить тот факт, что заемщик не лишается недвижимости (участка, дома, дачи, квартиры) и может ее использовать в своих целях. Единственное, что не может сделать заемщик с залоговой недвижимостью - это передать свои права на нее третьему лицу (продать, заложить, подарить и т.д.).

Ипотека, как экономическая категория, имеет три составляющие:

1. Отношения собственности – представляют собой передачу титула и собственности, но не права владения, до окончания выплат по кредиту или на реализацию обязательств в случае отказа от платежа. Ипотечное кредитование увеличивает стимулирование оборота и перераспределение недвижимости, обеспечивает реализацию имущественных прав на объекты,

когда иные формы отчуждения при определенных условиях нецелесообразны.

2. Кредитные отношения – это предоставление ипотечного кредита под залог недвижимости. В роли инструмента для привлечения финансирования в развитие производства выступает залог недвижимого имущества. В данном случае можно выделить некоторые особенности ипотечных кредитов. Во-первых, ипотека – способ обеспечения надлежащего исполнения основного обязательства. Второе то, что предметом ипотеки всегда является недвижимое имущество. Третья особенность – несмотря на то, что должник является владельцем имущества, он не имеет права распоряжаться им без согласия кредитора. В-четвертых, кредитный договор оформляется закладной, которая нотариально удостоверяется и проходит государственную регистрацию. Следующая особенность – возможность получения ссуды под залог того же имущества, если стоимость этого имущества значительно превышает стоимость залога. Последней особенностью является то, что в случае неисполнения обязательства кредитор вправе требовать продажу заложенного имущества с публичных торгов для покрытия задолженности.

3. Финансовые отношения – это рефинансирование ипотечных кредитов, включая закладную. Они создают многоуровневый фиктивный капитал на базе ценной бумаги, так при эмиссии ипотечных ценных бумаг происходит увеличение оборотных средств на величину фиктивного капитала.

Ипотечное кредитование имеет ряд особенностей:

- кредит носит целевой характер – на приобретение или строительство недвижимости;
- в качестве обеспечения кредита является недвижимость, приобретаемая с помощью кредита;
- длительный срок кредитования;

— сумма кредита составляет, как правило, не более 80-90% оценочной стоимости приобретаемого недвижимого имущества.

Подтвердив свою платежеспособность и готовность нести кредитные обязательства. Заемщик может сделать это путем внесения первоначально накопленного взноса.

Такой взнос будет плюсом для обеих сторон. Банк получает минимальную гарантию возврата кредитуемых средств, а заемщик сокращает срок, сумму и процентную ставку кредита.

Размер первоначального взноса отличается также от вида кредитования:

1. При приобретении квартиры в новостройке или у аккредитованных застройщиков, равно как и покупка жилья на вторичном рынке недвижимости, средний первоначальный взнос, в зависимости от банка, составляет 10-20% стоимости жилья.
2. Покупая жилой дом, заемщик должен быть готов внести от 15 до 25 % его стоимости.
3. Обращаясь к упрощенному варианту ипотеки по двум документам (без подтверждения дохода и занятости) граждане должны обеспечить наличие собственных средств в размере 40-50% стоимости объекта недвижимости.

В редких случаях банки допускают отсутствие первоначального взноса вообще. Однако это может сказаться на процентной ставке (в сторону роста) и максимальном сроке кредитования – он может быть снижен.

За формирование первичного и вторичного рынка ипотечного кредитования, взаимоотношения с рынками недвижимого имущества, страхования, эмиссию ипотечных ценных бумаг отвечает система ипотечного жилищного кредитования, в России она должна состоять из пяти составляющих:

1. Рынок недвижимости, который отвечает необходимым требованиям для участия в ипотечном кредитовании.



2. Первичный рынок ипотечного кредитования, включающий всю деятельность кредиторов и должников, между которыми возникают обязательства в силу заключения ипотечного договора.
3. Вторичный рынок ипотечного кредитования представляет собой рынок, на котором осуществляется продажа закладных по уже предоставленным ипотечным кредитам. Этот рынок является связующим звеном между кредиторами на первичном рынке и инвесторами рынка ипотечных ценных бумаг, тем самым аккумулируя денежные средства инвесторов, направляя финансирование в ипотечное кредитование.
4. Рынок ипотечных ценных бумаг, преобразовывает персонифицированные права по кредитным обязательствам и ипотечным договорам в обезличенные доходные бумаги, которые размещаются среди долгосрочных инвесторов.
5. Страховой рынок обеспечивает страхование рисков в системе ипотечного кредитования.

Основой для надежного функционирования вторичного рынка ипотечного кредитования и привлечения инвестирования в этот сектор является соблюдение четких стандартов и требований к процедурам предоставления и обслуживания кредитов.

Таким образом, ипотечный кредит представляет собой обязательство, возврат которого гарантировано залогом недвижимого имущества [20].

Как правило, ипотечный кредит оформляется одним договором, но также в практике встречается оформление двумя договорами: кредитным и договором об ипотеке. Согласно договору банк является кредитором, а заемщик – должником.

Договор ипотечного кредитования – это договор о залоге недвижимости, который регламентирует отношения заемщика и кредитора на протяжении всего срока кредита [16].

Должник обязуется вернуть сумму ипотечного кредита, согласно указанным в договоре срокам возврата ссуды, а также выплатить проценты за пользование средствами.

Банк-кредитор по кредитному договору так же является залогодержателем. Залогодателем может выступать сам должник либо третье лицо, например, родственник, предоставляющий свою недвижимость в качестве залога. В случаях, когда заложенное жилье находится в стадии строительства, кредитный договор может предусматривать дополнительное обеспечение помимо жилья [15]. Сделки по ипотечному кредитованию подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними. Если у заемщика уже имеются действующие договора залога этого жилья, то он обязан уведомить банк об этом до момента заключения ипотечного договора.

Ипотека так же обеспечивает оплату причитающихся банку-залогодержателю сумм убытков или неустойки (пени, штрафов), судебных издержек и иных расходов, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией, если иное не предусмотрено договором.

На доступность ипотечного кредита оказывает должное влияние срок кредитного периода. Увеличение срока кредита приводит к снижению суммы ежемесячного платежа по кредиту. Это означает, что при одинаковых условиях заемщик может в конечном итоге выплатить большую сумму процентов.

Сумма платежа по ипотечному кредиту состоит из части суммы основного долга и процентов за кредит. Виды процентных ставок по ипотечному кредиту:

- постоянная – фиксированная величина, определенная условиями кредитного договора;
- переменная – ставка, которая может меняться в зависимости от изменения переменной величины, предусмотренной в кредитном договоре;
- комбинированная - это новый продукт, применяемый банками. Его суть в фиксации ставки на конкретный временной промежуток, далее она приобретает плавающий вид [14].

Сумму платежей по ипотеке можно рассчитать двумя способами:

1. Дифференцированный платеж – уменьшаемый платеж, который состоит из части суммы основного долга и процентов, начисляемых на остаточную сумму кредита.
2. Аннуитетный платеж - неизменный в течение всего срока кредитования платеж, в котором доля платежа, направленная на погашение суммы основного долга, увеличивается в течение срока кредитования.

Формула дифференцированного платежа (1):

$$A = b + p \quad (1)$$

где  $A$  – сумма дифференцированного платежа;

$b$  – сумма основного платежа;

$p$  – начисленные проценты.

Формула для расчета суммы основного платежа (2):

$$b = S / N \quad (2)$$

где  $b$  – сумма основного платежа;

$S$  – сумма основного долга;

$N$  – количество месяцев.

Формула расчета суммы начисляемых процентов (3):

$$p = (S - b \times n) \times P / 12 \quad (3)$$

где  $p$  – начисленные проценты;

$n$  – количество прошедших периодов;

P – годовая процентная ставка по кредиту.

Формула расчета аннуитетных платежей (4):

$$x = S \times \left( P/12 + \frac{P/12}{(1+P)^N - 1} \right) \quad (4)$$

где x – ежемесячный аннуитетный платеж;

S – сумма кредита;

P – годовая процентная ставка по кредиту;

N – количество месяцев.

Формула расчета суммы начисляемых процентов (5):

$$P_n = S_n \times P/12 \quad (5)$$

где P<sub>n</sub> – начисленные проценты на момент n-ой выплаты;

S<sub>n</sub> – остаток задолженности;

P – годовая процентная ставка по кредиту.

Формула расчета суммы, идущей на погашение части основного долга (6):

$$s = x - P_n \quad (6)$$

где s – часть суммы, идущая на погашение долга;

x – ежемесячный аннуитетный платеж;

P<sub>n</sub> – начисленные проценты на момент n-ой выплаты .

Так же ипотечный платеж может включать в себя иные платежи банку, предусмотренные кредитным договором, и суммы, связанные с добровольным страхованием.

Банк при заключении ипотечного договора обязан предоставить график платежей заемщику, который содержит следующую информацию:

— суммы и даты платежей;

- суммы погашения основного долга и суммы процентов по кредиту;
- общая сумма выплат.

В случае досрочного или частично досрочного погашения банк должен предоставить заемщику уточненный график платежей. Штрафов, ограничений и комиссий не должно быть – это противозаконно. Просрочкой же по внесению ежемесячных платежей свыше 3-6 месяцев можно добиться судебного разбирательства, наложения штрафов, изъятия объекта из собственности заемщика и продажей квартиры с аукциона.

Право по ипотечному кредиту, принадлежащее кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке или перейти к другому лицу, если законом или договором не предусмотрено условие о запрете на передачу прав кредитора другому лицу без согласия должника.

Права залогодержателя могут быть удостоверены закладной - ценной бумагой, удостоверяющей право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой. Закладная может быть составлена одновременно с кредитным договором или после выдачи кредита, до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. При продаже или передаче прав по закладной происходит смена залогодержателя (кредитора), в этом случае должника информируют о новых реквизитах для оплаты кредита. Стоит отметить, что при изменении владельца закладной, сумма и проценты по ней остаются в том же размере.

При исполнении (включая досрочное) обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним погашается запись об ипотеке в связи с ее прекращением.

Помимо добровольного досрочного погашения обязательств по ипотеке, существует практика, когда залогодержатель вправе требовать исполнение обеспеченного ипотекой обязательства раньше срока, в таких случаях, как:

- если от должника не поступало письменных заявлений, указывающих на права других лиц на предмет ипотеки (залог, аренда ипотечного имущества);
- если должник не соблюдает правила пользования заложенным имуществом, пренебрегает ремонтом, правилами содержания и мерами по сохранению имущества;
- если должник игнорирует обязанность по страхованию заложенного имущества;
- если должник препятствует проверке залогодержателем заложенного имущества;
- если должник совершает операции по передачи права собственности на заложенное имущество без согласия залогодержателя;
- если имущество конфискуется государством в виде санкции за совершение преступления или правонарушения;
- если имущество подлежит взысканию другими залогодержателями или кредиторами;
- при изъятии предмета ипотеки у залогодателя, если собственником этого имущества в действительности является другое лицо.

В случае невыполнения требования о досрочном погашении кредита, залогодержатель имеет право начать обращение взыскания на заложенное имущество, несмотря на надлежащее исполнения обязательства по кредиту [14].

Ипотечные кредиты можно разделить по виду обеспечения, объекту залога, способу выдачи, типу погашения, типу процентной ставки, наличию субсидий, виду кредитора и другие. В свою очередь они разделяются на подгруппы.

По виду обеспечения:

1. Ипотека под залог приобретаемого жилья является классической моделью ипотечного кредитования и предполагает, что на время действия договора между банком и заемщиком, жильем будет пользоваться заемщик, а юридическое право собственности будет принадлежать банку.

2. Ипотека под залог имеющегося жилья предполагает большую свободу выбора использования заемных средств: для первоначального взноса на приобретение нового жилья или полной его оплаты или для оплаты любых нецелевых нужд.

По объекту залога:

1. Предприятия, здания, сооружения и прочее недвижимое имущество, которое может использоваться в коммерческой деятельности.
2. Комнаты, жилые дома, квартиры.
3. Садовые дома, дачи, гаражи и строения потребительского назначения.
4. Земельные участки.
5. Объект незавершенного строительства.
6. Воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты.

По способу выдачи:

1. Единовременная выдача кредита осуществляется путем разового зачисления всей суммы кредитных средств на счет.
2. Кредитная линия позволяет получать заемные деньги частями, по мере возникновения необходимости оплаты.

По типу погашения:

1. Аннуитет.
2. Дифференцированные платежи.
3. «шаровое» погашение.
4. График погашения с растущим платежом.

По типу процентной ставки:

1. Фиксированная процентная ставка представляет собой систему начисления процентов, размер которых определяется один раз при заключении договора на весь срок его действия.
2. Плавающая процентная ставка – ставка, размер которой не зафиксирован и определяется по формуле, определенной в договоре.

3. Комбинированная процентная ставка – процент за кредит, который выплачивается по фиксированной ставке в течение определенного периода, по истечении которого фиксированная ставка заменяется плавающей.

По наличию субсидий:

1. Субсидируемые (социальная ипотека) – ипотечная программа на льготных условиях, субсидируемых государством.
2. Не субсидируемые (рыночная ипотека) – ипотечная программа на общих условиях залогового займа.

По виду кредитора:

1. Банковские ипотечные кредиты.
2. Небанковские ипотечные кредиты.

Рынок ипотечного кредитования формируется за счет ипотечного сегмента фондового рынка и сегмента рынка банковских услуг по предоставлению и обслуживанию ипотечных кредитов. Рост рынка ипотечного кредитования обусловлен социально-экономическими факторами, недвижимостью является идеальным обеспечением по займу, потому что сочетает в себе главные качества – ликвидность, стандартность и легкую оценку. Увеличению спроса на недвижимость способствует развитие ипотечного кредитования, снижение процентных ставок, рост предложения ипотечных кредитов, субсидирование кредитования со стороны государства, а также разработка программ кредитования на особых условиях для привлечения клиентов.

Главной целью развития долгосрочного ипотечного кредитования является создание эффективно работающей системы обеспечения доступным жильем граждан Российской Федерации со средними доходами, основанную на рыночных принципах приобретения недвижимого имущества на свободном от монополизма жилищном рынке за счет собственных средств граждан и ипотечного кредитования. Это позволит:

- нарастить платежеспособный спрос населения и сделать приобретение жилья более доступным;



- активизировать рынок жилья;
- привлечь в реальный экономический оборот приватизированное жилье;
- вовлечь в жилищную сферу сбережения населения и другие внебюджетные финансовые ресурсы;
- создать условия для развития строительного комплекса;
- оживить экономику страны в целом.

Ипотечное кредитование является источником привлечения инвестиций в жилищную сферу, что способствует развитию строительной индустрии и различных сфер деятельности, сопряженных с ней. Так же ипотека — это тот механизм, обеспечивающий взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и строительными предприятиями, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Ипотечное кредитование способствует реализации построенных домов, что в свою очередь помогает росту строительства, следовательно, увеличивает производство строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения и т.п. Ипотечное кредитование в промышленной сфере дает возможность модернизировать производство и повысить качество и конкурентоспособность выпускаемой продукции, что приводит к увеличению экономического потенциала страны.

Развитие ипотечного кредитования влияет на проблему занятости, благодаря увеличению рабочих мест в отраслях, связанных со строительством, помогает в преодолении социальной нестабильности и помогает удовлетворить потребность населения в жилье.

Ипотечное кредитование играет огромную роль в становлении банковской системы страны, повышает ее стабильность и эффективность функционирования. Снижению риска при ипотечном кредитовании способствует обеспеченность залогом и целевой характер, такие операции являются менее рискованными в отличие от других кредитных операций коммерческих банков.

Значительную долю в общем объеме кредитного портфеля банка составляют ипотечные кредиты и играют значительную роль в повышении эффективности функционирования банковской системы в целом. Операции с недвижимостью являются малорискованными в сравнении с текущими кредитными операциями банков, так как при невозврате средств банк вправе реализовать залог и возместить возможные потери.

Развитие ипотечного жилищного кредитования в России как механизма решения проблемы обеспечения граждан жильем должно позитивно повлиять на реальный сектор экономики, вследствие чего возникнет возможность модернизации производства, что приведет к повышению качества и конкурентоспособности продукции практически во всех отраслях. Это в свою очередь увеличит экономический потенциал страны.

## 1.2 Основные этапы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации и за рубежом

Основными правовыми актами, регулирующими вопросы ипотечного жилищного кредитования у нас в стране, являются Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2].

В 2018 году в России принят ряд поправок и нововведений в законодательство. Далее рассмотрим изменения, которые коснулись сферы ипотечного жилищного кредитования.

С начала 2018 года вступил в силу ряд законодательных актов, которые направлены на улучшение демографической ситуации в стране. Таким образом, произошло продление программы по материнскому капиталу. Также одним из нововведений стало то, что появилась возможность получить не только сам сертификат, но и оформить получение ежемесячной выплаты из материнского капитала наличными при рождении второго ребенка с 1 января 2018 года до

достижения 1,5 лет в размере одного прожиточного минимума, установленного в регионе в отношении детей. И, наконец, третьим событием стало снижение ставок для семей с детьми.

Постановление Правительства от 30 декабря 2017 года № 1711 дало старт проекту, в ходе которого семьи, у которых после 1 января 2018 г. и до 31 декабря 2022 г. родится второй или третий ребенок, имеющий гражданство РФ, могут получить ипотечный заем с льготным периодом под 6% годовых.

Эту инициативу неоднократно обсуждали ранее, и поэтому стоит отметить некоторые предпосылки такому решению:

1. Наблюдается стабилизация экономической ситуации в стране после санкций, введенных иностранными государствами.
2. Ипотечное кредитование пользуется большим спросом у населения, и поэтому банки считают этот продукт наиболее надежным инструментом получения прибыли.
3. В последние годы наблюдается сокращение темпов строительства, и люди больше ориентированы на приобретение жилья на вторичном рынке.

Поэтому многие строительные проекты замораживаются, отчего страдают не только сами застройщики, но и долевики.

Субсидирование ипотеки предоставляется по кредитам, кредитный договор по которым заключен начиная с 1 января 2018 г. со дня предоставления кредита российским гражданам:

- а) в течение 3 лет – в связи с рождением у гражданина с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. второго ребенка;
- б) в течение 5 лет – в связи с рождением у гражданина с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. третьего ребенка.

Таким образом, субсидирование ипотечного кредита означает, что на данный период оплату ставки по кредиту свыше 6% перед банком на себя берет государство.

Если у заемщика в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. рождается третий ребенок в течение периода предоставления субсидии, которую он получил после рождения второго ребенка, то период предоставления субсидии продлевается на 5 лет со дня окончания периода предоставления субсидии в связи с рождением второго ребенка.

Если же у гражданина в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. рождается третий ребенок после окончания периода предоставления субсидии, которую он получил в связи с рождением второго ребенка, предоставление субсидии возобновляется на 5 лет с даты рождения третьего ребенка.

Отметим основные условия кредитного договора:

1. Кредитный договор должен быть заключен не ранее 1 января 2018 г.
2. Размер кредита – до 3 млн. руб. в регионах и до 8 млн. руб. в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области.
3. Первоначальный взнос – не менее 20%.
4. После окончания срока действия ставки 6%, процентная ставка устанавливается в размере не более ключевой ставки ЦБ РФ на дату выдачи кредита, увеличенной на 2 п.п.
5. Для оформления или рефинансирования кредита под 6% годовых заемщик обязательно должен заключить договор личного страхования (жизни, от несчастного случая и болезни), а также договор страхования жилого помещения (после того, как будет оформлено право собственности).

Но стоит отметить, что субсидирование ипотечного кредита возможно только в том случае, если соблюдаются условия кредитного договора заемщиком (своевременный платеж).

Среди нововведений, которые вступили в силу в 2018 году, стоит выделить введение в оборот электронной ипотечной закладной (согласно Федеральному закону № 328 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Законом определяется, что электронная закладная – это бездокументарная ценная бумага, которая хранится в депозитарии в виде электронного документа.

Закладная содержит сведения о залогодателе, первоначальном залогодержателе и о заемщике по кредиту, информацию о дате и месте заключения договора, сумме кредита и сроке ее уплаты, а также описание ипотечного имущества и его оценку [12].

Заемщику могут заполнить данную форму электронной закладной на портале Государственных услуг и на официальном сайте Росреестра. В документе ставятся электронные подписи залогодателя и залогодержателя, а также подпись государственного регистратора.

При погашении регистрационной записи об ипотеке обращение с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется. Орган регистрации прав сам направит в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке. Это уведомление и будет являться основанием для прекращения хранения электронной закладной и (или) учета прав на такую закладную.

Таким образом, перевод оборота закладных в электронную форму позволит существенно снизить издержки (временные, материальные) залогодержателя, что будет способствовать созданию более выгодных условий для заемщика. Кроме того, электронная форма закладной, по мнению разработчиков, устраняет риски ее утраты, присущие бумажной закладной.

Изменения в сфере законодательства коснулись также и строительной отрасли. Вступили в силу поправки в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214 - ФЗ.

С 1 июля 2019 года будет упразднено долевое участие, при котором покупатели жилья инвестируют средства в стройку. Во время переходного периода с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года будет использоваться старый

механизм привлечения средств граждан в строительство новостроек (долевое строительство) параллельно с новым – с помощью эскроу - счетов. С 1 июля 2019 года девелоперы смогут привлекать деньги граждан только на специальные счета в уполномоченных банках.

Эскроу - счета – специальные счета условного депонирования, на которых аккумулируются денежные средства граждан до завершения строительства дома.

Пока дом не будет введен в эксплуатацию, и как минимум один из участников строительства не оформит в собственность квартиру, банк не переведет деньги застройщику.

С 1 июля 2018 года у застройщиков появился выбор. Девелоперы могут перейти на использование эскроу - счетов добровольно, и в этом случае они освобождаются от новых требований законодательства о долевом строительстве. Если застройщики предпочтут и дальше привлекать средства покупателей напрямую (до 1 июля 2019 года), для всех новых жилых комплексов, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 года, применяются новые требования 214-ФЗ.

С 1 июля 2018 года над расходами застройщика устанавливается банковский контроль. Застройщики должны открыть банковский счет по каждому разрешению на строительство в уполномоченном банке. Банк будет контролировать и иметь право отказать в проведении операций, если она противоречит закону о долевом строительстве.

Застройщику должно выдаваться не более одного разрешения на строительство, а размер собственных средств застройщика на протяжении всего периода реализации проекта должен составлять не менее 10% от общей проектной стоимости строительства объекта. Также у застройщика должен быть опыт работы не менее трех лет в сфере возведения многоквартирных домов и разрешение на ввод не менее 10 тыс. кв. м жилья.

Центральный банк РФ утвердил повышение коэффициентов риска по ипотеке с низким первоначальным взносом. Новые коэффициенты будут применяться к

кредитам, которые выданы с 1 января 2019 года. Теперь кредиты, выданные при внесении первоначального взноса менее 20% от стоимости жилья, будут иметь коэффициент риска 150%, если же менее 10%, то коэффициент риска будет составлять 200% [32].

Таким образом, будем надеяться, что данные изменения в сфере ипотечного жилищного кредитования будут лишь положительно влиять на ипотечный рынок, обеспечив положительную динамику выдачи ипотечных кредитов и расширение возможностей получения кредита для более широкого круга населения нашей страны.

Оформление, заключение и обслуживание кредитной сделки – это довольно-таки длительный процесс, который требует очень тщательной проработки принимаемых решений [19].

Выделяют следующие этапы ипотечного кредитования:

- 1) предварительный этап – консультация клиента;
- 2) сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;
- 3) оценка вероятности погашения кредита;
- 4) принятие решения по кредиту (сумма, срок, процентная ставка, порядок погашения);
- 5) заключение кредитной сделки;
- 6) обслуживание кредитной сделки;
- 7) закрытие кредитной сделки.

На предварительном этапе сотрудник банка должен подробно проконсультировать потенциального заемщика. Клиент должен получить всю необходимую информацию об ипотечных программах данного банка, об основных условиях кредитования, необходимых документах, о своих обязанностях и правах при заключении кредитного договора. После того как сотрудник разъясняет потенциальному заемщику основные условия кредитования определяется максимальная сумма кредита, на которую клиент может

рассчитывать в рамках выбранной программы. Если же клиент интересуется предложением банка, то далее заполняется заявка на получение кредита [19].

Заявление о предоставлении кредита включает в себя следующую информацию:

- информация о запрашиваемом ипотечном кредите: цель кредита, вид имущества, примерная стоимость имущества, сумма кредита, срок, размер и источник первоначального взноса;
- личная информация заемщика (поручителя): адрес, контактная информация, семейное положение;
- уровень образования;
- сведения о занятости (среднемесячный чистый доход, стаж, название организации, в которой работает заемщик);
- сведения об активах и обязательствах.

При оформлении заявления на ипотечный кредит определяется порядок получения ссуды и дальнейшего обслуживания кредита заемщиком, составляется график платежей, рассчитывается максимально возможная сумма кредита, на которую может рассчитывать заемщик, а также подтверждаются его доходы и обязательства.

На следующем этапе происходит сбор и проверка информации о клиенте и залоге, а также оценка вероятности погашения кредита.

На данном этапе работают андеррайтеры. Андеррайтинг – это процедура, которая заключается в оценке кредитором вероятности погашения потенциальным заемщиком.

Андеррайтеры проверяют трудоустройство заемщика, информацию о его доходах и расходах, также служба безопасности кредитного учреждения проверяет сведения о клиенте, оценивает собственность клиента, которую он предполагает продать для получения суммы первоначального взноса и т.д. [18]. Таким образом, андеррайтерами анализируется текущее финансовое положение заемщика, оценивается его возможность погашать кредит, оцениваются риски и



вычисляются коэффициенты по ипотеке. После этого андеррайтеры предоставляют рекомендации кредитному отделу.

Сумма и срок кредитования рассчитываются экспертом после того, как определяется платежеспособность заемщика с учетом получаемого им дохода. А далее определяется процентная ставка по кредиту, которая зависит от сроков кредитования и действующих процентных ставок.

Затем андеррайтеры принимают решение о выдаче кредита, либо дают отказ о выдаче ипотеки. Отказ предоставляется в письменном виде с указанием всех причин, которые препятствуют кредитованию.

Если предоставленная заемщиком информация оказалась ложной, то ему будет отказано в ипотечном кредите. При положительном решении банка заемщику предоставляется список документов для предоставления ипотеки.

Основные коэффициенты, которые рассчитываются на данном этапе:

- 1) отношение платежей по кредиту к доходу заемщика;
- 2) отношение жилищных расходов к совокупному доходу клиента;
- 3) отношение суммы кредита к стоимости недвижимости;
- 4) отношение суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества [18].

На следующем этапе происходит принятие решения по кредиту. На данном этапе происходит оценка объекта залога, подготавливается заключение специалиста по оценке вероятности погашения кредита, оформляется залог недвижимости, анализируются риски, принимается решение о сроке и сумме кредита, процентной ставке.

Затем составляется экспертное заключение, которое содержит всю необходимую информацию о заемщике и объекте залога, на основании которого принимается окончательное решение по кредиту.

Затем происходит рассмотрение кредитного проекта на кредитном комитете. Если принимается положительное решение по кредитованию клиента, то далее

составляется схема оформления в залог приобретаемого жилья с уведомлением заемщика [18].

На этапе заключения кредитной сделки заключаются следующие договоры:

- 1) договор купли - продажи недвижимости, который заключается между заемщиком и продавцом недвижимости;
- 2) кредитный договор, где указываются сумма, срок кредитования, размер процентов за пользование кредитом и т.д.;
- 3) договор ипотеки, где указываются предмет ипотеки, стоимость приобретаемого жилья, размер ипотечного кредита, размер уплачиваемых процентов по кредиту, срок исполнения обязательств и т.д.;
- 4) договор страхования, который заключается в соответствии с условиями договора ипотеки.

Договоров страхования заключают столько, сколько существует объектов страхования. Страхование ипотечного кредита осуществляется с целью снижения риска для банка-кредитора.

Страховая компания перед заключением договора страхования изучает документы, предоставленные заемщиком и оценивает степень надежности возврата кредита заемщиком. Если выдача ипотечного кредита осуществляется без достаточных гарантий и связана с определенными рисками, то страховщик имеет право установить более высокий тариф для заемщика или же вообще отказать в заключении договора страхования. В конце данного этапа происходит перечисление денежных средств на счет заемщика.

Следующий этап – это обслуживание кредитной сделки, на котором происходит прием платежей, проверяется, соответствуют ли фактические выплаты, которые осуществляет заемщик, графику платежей, взимаются просроченные платежи, ведется отчетность по ипотечному кредиту и т.д.

Заключительным этапом организации процесса ИЖК является закрытие кредитной сделки. После полного погашения заемщиком задолженности по ипотечному кредиту, кредитный счет заемщика обнуляется и закрывается и

закрывается кредитная сделка. Ипотечный кредит полностью погашается, затем вносится соответствующая запись в Государственный реестр Российской Федерации [18].

Если же заемщик и залогодатель не выполняют условия кредитного договора, то кредитор обращает взыскание на заложенную недвижимость.

Таким образом, предмет ипотеки реализуется. Полученные денежные средства идут на погашение долга кредитору, осуществление расходов по процедуре обращения взыскания и продажи предмета ипотеки. А оставшиеся средства получает заемщик.

В условиях создания структуры ипотечного жилищного кредитования является важным изучение его развития за рубежом. Для того чтобы создать соответствующую систему ИЖК необходимо использовать накопленный зарубежными банками опыт предоставления и обслуживания ипотечных жилищных кредитов. Сравнительный анализ различных моделей ипотечного жилищного кредитования, которые функционируют за рубежом, позволит выявить наиболее подходящие для нашей страны подходы к организации системы ипотечного жилищного кредитования.

Основными моделями системы ипотечного жилищного кредитования за рубежом являются:

- модель сбалансированной автономии (контрактно - сберегательная);
- усечено - открытая модель (традиционная или одноуровневая);
- расширенно-открытая модель (двухуровневая) [31].

В таблице 1 приведем основные характеристики моделей ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1 – Характеристика ипотечного жилищного кредитования в зарубежных странах

	Контрактно - сберегательная	Усеченно - открытая	Расширенно-открытая
Страны, где применяется	Германия, Франция, Австрия, Чехия, Испания и т.д..	Великобритания, Франция, Дания и т.д.	США, Канада, Великобритания, Швеция и т.д.
Основная характеристика	Образуют граждане кооперативы и делают взносы на протяжении ряда лет. Кредитование происходит только после того, деленная часть денежных средств заемщика накапливается на его счету стройсберкассе или ипотечном банке.	Кредитная организация выдает населению ипотечные кредиты и самостоятельно их рефинансирует.	Банк выдает заемщику ипотечный кредит под залог недвижимости, заемщик в свою очередь обязуется ежемесячно в течении определенного срока оплачивать фиксированную сумму.  Затем кредитор продает займ одному из агентств ипотечного кредитования, которое возмещает банку выплаченные заемщику денежные средства.

Модель сбалансированной автономии функционирует по ссудно – сберегательному принципу. Кредитные ресурсы целенаправленно формируются за счет привлечения будущих сбережений заемщиков по принципу кассы взаимопомощи.

В данном случае субъектами кредитования являются ипотечные банки специализированные сберегательные банки.

Заемщик в рамках этой модели может получить льготный кредит, который государство частично субсидирует, в случае, если ранее направлял свои

свободные денежные средства в систему. Следовательно кредитование происходит только после того, как определенная часть денежных средств заемщика накапливается на его счете в стройсберкассе или ипотечном банке.

При помощи использования различных жилищных накопительных программ происходит накопление денежных средств. При этом государство оказывает поддержку для развития ипотечного рынка: вводит систему налоговых льгот для граждан и банков, которые являются субъектами ипотечного процесса, а так же строительных компаний, которые занимаются жилищным строительством, и кредитующих банков.

Модель сбалансированной автономии ипотечного жилищного кредитования была сформирована в Германии, затем получила развитие во Франции. За последние 30 лет она также развита в таких странах как Австрия, Чехия, Испания, Тунис, Марокко и т.д.

Развитие контрактно - сберегательной модели ипотечного жилищного кредитования, возможно по двум направлениям: функционирование системы специализированных строительно-сберегательных финансово-кредитных организаций, деятельность которых находится под контролем государства, или же функционирование системы специальных сберегательных счетов в коммерческих банках. Например, Германия и Чехия пошли по первому пути. В Германии исторически сформировалась и функционирует система строительных сберегательных касс, которая охватывает всю страну. Получить кредит можно после накопления около 50% стоимости дома или квартиры под низкий процент – около 5%, а накапливаются же средства по ставке на уровне 3%.

Строительно - сберегательные кассы в Германии имеют право использовать привлеченные средства только в рамках уставной деятельности: на предоставление кредитов и финансирование строительства жилья, которое будет приобретаться заемщиками. Помимо контроля государство оказывает финансовую поддержку будущим ипотечным заемщикам: ежегодно на вклады начисляется бюджетная премия. В Чехии около половины населения обращается в

строительно - сберегательные кассы в целях решения жилищного вопроса. Граждане должны накопить 40% от стоимости жилья, при этом на сумму вклада начисляются 2%, затем вкладчик получает кредит под 3-5% годовых. Существует система государственных дотаций, согласно которой на счет ежегодно зачисляются бюджетные средства. Во Франции нет специализированных строительных – сберегательных институтов, но функционирует система специальных сберегательных счетов в универсальных банках для накопления первоначального взноса. Использование таких счетов дает право заемщику на получение не только льготного кредита, но и на бюджетную субсидию [23].

Можно считать преимуществом данной модели ипотечного кредитования что, что она не зависит от состояния финансово – кредитного рынка.

Функционирования по такой модели, банку не надо привлекать ресурсы из внешних источников: следует ему определить только эффективный размер процентной маржи. Данная модель независима на рынке от колебаний цены привлеченных средств. Качество модели сбалансированной автономии играет важную роль для развития ИЖК в странах неустойчивой экономикой.

Еще одним достоинством модели является низкий кредитный риск, так как банк имеет возможность проверить платежеспособность и кредитоспособность заемщика в период накопления средств.

Существует и недостаток этой модели - невозможность без предварительного накопления средств получить кредит, причем за счет собственных доходов.

Полностью считать этот факт недостатком нельзя, накопленные счета в данном случае равнозначны внесению первоначального взноса, формирование которого требует времени в независимости от модели кредитования ипотеки [25].

При одноуровневой модели (усечено - открытой) банк, выдавший ипотечный жилищный кредит, самостоятельно выпускает ценные бумаги, которые обеспечиваются выданными ипотечными жилищными кредитами, а также недвижимостью, которая заложена заемщиком.

В предоставленной модели кредиторами, являются специальные кредитные организации - ипотечные банки. Они подлежат обязательной государственной регистрации в Центральном банке РФ, который выдает лицензию кредитной организации на осуществление банковских операций. Банк самостоятельно выпускает ипотечные бумаги. Это характерно соединения функций эмитента ипотечных облигаций, кредитора, управляющей компании по обслуживанию ипотечных облигаций и ипотечных кредитов в одном лице.

При модели усечено - открытой, банк использует свой собственный капитал, и привлеченные ресурсы из разных источников предоставляет долгосрочные кредиты населению.

Поэтому ипотечный банк определяет параметры выдаваемых им кредитов самостоятельно, а ставка будет, зависит от текущей экономической ситуации.

Усечено - открытая модель распространена в таких странах как Франция, Дания, Англия, Австралия, Болгария, Польша, Южная Америка и др.

Такая модель результативно работает в странах с развитой экономикой, а в странах с переходной экономикой курс национальной валюты, процентные ставки, доходы граждан, инфляция предрасположены к колебаниям. Применение одноуровневой модели по этой причине считается недостаточно эффективным.

Экономисты склоняются к мнению, что усечено - открытая модель, работает результативно с несформировавшимся финансовым рынком в развивающихся странах [24].

Выделим недостатки и достоинства данной модели. Недостатком данной модели является то, что от ситуации на финансовом рынке страны зависят процентные ставки, так же отсутствуют жесткие стандарты кредитования и ограничено количество привлекаемых ресурсов.

Достоинством усечено - открытой модели является, отсутствие необходимости создания специализированных ипотечных банков и вторичного рынка.

Рассмотрим следующую модель ипотечного кредитования - расширенно - открытая модель, данная модель предполагает использование двухуровневой модели рынка.

Суть заключается в том, что покупатель приобретает жилье, оплачивая лишь некоторую часть его стоимости своими собственными средствами. Остальную сумму погашает ипотечный банк за него, которому заемщик в течение определенного срока возвращает заемные средства. А банк переуступает данный кредит специализированному ипотечному агентству. Агентство, в свою очередь, возмещает кредитной организации выданные заемщику деньги и выпускает ценные бумаги, выплатами по которым становятся платежи заемщиков. Ценные бумаги агентство реализует на фондовом рынке [16].

При использовании двухуровневой модели первичный кредитор имеет возможность рефинансировать кредит путем его продажи инвестору или специализированной организации, или же обменять кредиты, которые собраны в пулы, на ипотечные ценные бумаги, которые выпускаются специализированным эмитентом.

Процесс рефинансирования ипотечных кредитов посредством эмиссии ценных бумаг, которые обеспечены пулом закладных, называется секьюритизацией ипотеки.

Таким образом, реализация расширенно-открытой модели может происходить лишь при создании расширенной инфраструктуры ипотечного рынка и при активном участии государства, а также при осуществлении им контроля над эмиссией ценных бумаг, которые обращаются на вторичном рынке.

Данная модель ипотечного жилищного кредитования достигла наибольшего масштаба и совершенства в своем развитии в США, где ее представляют такие специализированные агентства, как «Freddie Mac», «Ginnie Mae», которые осуществляют финансирование кредитов из государственных ресурсов.



Модель расширенно - открытая является более стабильной, потому что большинство ценных бумаг, которые обеспечивают приток кредитных ресурсов в систему, имеют заранее известные сроки погашения и доходность.

На данную модель с другой стороны влияет общее состояние финансово - кредитного рынка, т.к. приток кредитных ресурсов осуществляется с рынка капиталов. Недостатком расширенно - открытой модели, является то, что от рыночного уровня ставки процента зависит процентная ставка. Данная модель эффективно может работать только в странах стабильной экономики.

Можно отменить в качестве преимущества то, что расширенно - открытая модель обеспечивает стабильную систему привлечения долгосрочных кредитных ресурсов через вторичный рынок ипотечных ценных бумаг

В качестве преимущества можно отметить то, что данная модель обеспечивает присутствие большого количества кредиторов, которые предлагают много разных условий кредитования и стабильную систему привлечения долгосрочных кредитных ресурсов через вторичный рынок ипотечных ценных.

Все рассмотренные модели уже предоставлены на рынке Российской Федерации.

Экономисты считают, что усечено - открытая модель не подходит для внедрения в России, потому что, имеет существенный недостаток, а именно - зависимость процентных ставок по ипотечным кредитам от общего состояния экономики страны. При применении этой системы ипотечные банки не ориентируются, на какие - либо стандарты основных параметров ипотечных кредитов, а устанавливаются каждым ипотечным банком в зависимости от конкретных фактов. У системы контрактных сбережений таких недостатков не существует.

В силу своей автономности данная модель от состояния финансово - кредитного рынка не зависит. Не существует проблемы для ипотечного банка, по какой цене и где найти кредитные ресурсы, нужно лишь установить разумную маржу за свои услуги. На произвольном уровне могут быть теоретически

установлены ставки по вкладам контрактных сбережений и процент за использование кредитом. Однако по причине невозможности установления приемлемых процентных ставок из-за влияния инфляции в России в настоящее время контрактно - сберегательная модель банками используется редко. Необходимо выпустить на рынок выгодные схемы контрактных сбережений, в которых можно как гаранта, а так же создание льготных государственных программ для различных категорий граждан в целях привлечения средств.

Для потенциальных заемщиков недостатком модели контрактных сбережений является наличие предварительного накопительного этапа, который составляет от двух до десяти лет, что существенно отодвигает время возможного приобретения жилья.

Для российского рынка более подходящим является расширенно - открытая модель ипотечного кредитования. Выбор обусловлен возможностью ее быстрой реализации в значительных объемах, т.к. данная модель ориентирована на получение ресурсов со свободного рынка, на нее существенное влияние оказывает состояние финансово - кредитного рынка.

Стабильность данной модели поддерживается государством. Широкие возможности регулирования, что особенно важно в периоды экономической нестабильности государству предоставляет двухуровневая модель ипотечного кредитования. Банкам в вопросах рефинансирования ипотечных операций государство может оказать поддержку через специализированные агентства. В итоге обеспечивая высокую ликвидность ипотечных кредитов, направляя на эти цели как «длинные» деньги инвесторов других секторов экономики через эмиссию ипотечных облигаций, так и, собственные средства [13].

АО «ДОМ.РФ» - организация , которая внедряет двухуровневую систему ипотечного кредитования в Российской Федерации.

Приоритетным направлением деятельности ДОМ.РФ является развитие вторичного рынка, т.е. рефинансирование ипотечных кредитов. Программа по рефинансированию ипотечных кредитов от компании ДОМ.РФ подразумевает

собой выкуп закладных региональными операторами агентства у банков – кредиторов и формирование пулов закладных для передачи ДОМ.РФ.

Агентство выкупает пулы стандартных закладных у региональных операторов, с целью последующей секьюритизации, т.е. выпуска эмиссионных ипотечных ценных бумаг. Региональные операторы занимаются сопровождением кредитов в части аккумулирования и перечисления аннуитетных платежей, своевременного возобновления страховок, а также занимаются мониторингом предмета залога. Таким образом, компания приносит выгоду заемщику, потому что у него возникает возможность погашать кредит на оптимальных условиях.

А также это выгодно и банку, т.к. агентство, таким образом, обеспечивает его ликвидность. Потому что, если заемщик не сможет выплатить ипотечный кредит, то банк потеряет часть своей прибыли, а это скажется на его экономическом и финансовом состоянии. Таким образом, двухуровневая система рынка ипотечного кредитования позволяет банкам через региональных ипотечных операторов, создаваемых в каждом субъекте РФ, продавать закладные и таким образом возобновлять ресурсы для массовой выдачи кредитов. Также ДОМ.РФ в рамках урегулирования задолженности выполняет реструктуризацию ипотечных кредитов. Реструктуризация представляет собой изменение некоторых условий и порядка выплаты кредита, в частности в отношении ежемесячных платежей и срока кредитования. Реструктуризация заключается в предоставлении льготного периода продолжительностью 6 календарных месяцев.

На данный период по ипотечному кредиту устанавливается такой платеж, который заемщик ежемесячно сможет оплачивать. После того как льготный период истекает, заемщику надо будет оплатить всю задолженность, которая у него накопилась за период реструктуризации [33].

Двухуровневая модель ипотечного кредитования открывает большие возможности для государственного регулирования рынка ипотечного кредитования, а через него – рынков недвижимости, ценных бумаг и макроэкономического регулирования в целом.

Следовательно, преимущество внедрения расширенно-открытой модели ипотечного кредитования в России заключается в том, что ее реализация способна привести к эффективному функционированию вторичного рынка, к увеличению количества кредиторов, срока кредитования, а также снижению процентных ставок.

Таким образом, в первой главе автор обобщил и систематизировал теоретические аспекты, связанные с сущностью ипотечного жилищного кредитования. Рассмотрены позиции различных авторов по поводу определения таких понятий как «ипотечный жилищный кредит», «ипотечное жилищное кредитование» и «ипотека». Суть ипотечного жилищного кредитования заключается в том, чтобы помочь гражданам, которые не могут купить недвижимость при помощи собственных средств и накоплений, приобрести жилье посредством кредитных средств. Рассмотрены основные виды и участники процесса ипотечного жилищного кредитования. Также автором были изучены и охарактеризованы основные этапы организации ипотечного жилищного кредитования, которые включают в себя предварительный этап (консультация клиента), сбор и проверку информации о клиенте и о залоге, оценку вероятности погашения кредита, принятие решения по кредиту, заключение, обслуживание и закрытие кредитной сделки. Во втором пункте главы были рассмотрены изменения законодательства в сфере ипотечного жилищного кредитования, которые вступили в силу с 2018 года. А также автором были проанализированы модели ипотечного жилищного кредитования, функционирующие за рубежом, и из них выявлена наиболее подходящая для российского рынка – расширенно-открытая модель (двухуровневая).

#### Выводы по разделу один

Система ипотечного кредитования является неотъемлемой частью экономики страны. В сравнении с более развитыми странами российская ипотека существует

недолго, однако законодательная база для ее функционирования к данному моменту заложена и постоянно обновляется.

Ипотечное кредитование является довольно перспективным направлением банковской деятельности в России. Отечественные банки, заимствуя зарубежный опыт, стараются разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в нашей экономике.

В результате изучения первой главы были рассмотрены особенности ипотечного кредитования и даны определения основным его составляющим, представлены классификации и выявлена роль и влияние на экономику страны. Так же представлены формулы расчета ставки ипотечного кредита и особенности начисления процентов.

## 2 АНАЛИЗ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

### 2.1 Аналитические материалы российского рынка ипотеки в 2019 году

Развитие регионального рынка ипотечного кредитования является в настоящее время одной из ведущих и первоочередных задач развития экономики и выполнения социально-значимой функции государства и местного самоуправления. С каждым годом иллюстрируется актуальность ипотечного вопроса и все более жесткие условия для ее получения для заемщиков. Вопрос поддержки платежеспособного спроса населения реализуется через программы, которые реализуют специализированные кредитные организации, а также само правительство Российской Федерации.

Одним из главных факторов, позволяющих оценить текущую ситуацию на рынке ипотечного кредитования, является объем выданных кредитов и доля ипотеки в общем объеме.

В рамках исследования под ипотечными жилищными кредитами понимаются жилищные кредиты, предоставленные в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Под ипотечными жилищными кредитами, предоставленными под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), относятся ипотечные жилищные кредиты, выданные физическим лицам в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Рынку в 2019 году достичь рекордных значений 2018 года не удалось: было выдано банками почти 1,3 млн. ипотечных кредитов на общую сумму 2,8 трлн. рублей, что меньше на 14 % в количественном и на 5 % в денежном выражении показателей 2018 года. Впервые за четыре года объем ипотечных выдач снизился в 2019 году (Рисунок 1). Основная причина снижения объемов ипотечного

кредитования более высокий уровень ставок, которая наблюдается в течении большей части 2018 года, сокращение объема выдач кредитов с низким первоначальным взносом и рост цен на недвижимость. Рассмотрим рисунок 1.



Рисунок 1 - Объем ипотечных выдач

Замедлением в 2019 году темпа прироста ипотечного портфеля - до 17 % против 24 % 2018 года, а объем совокупной ипотечной задолженности приблизился к 7,5 трлн.рублей на 1 января 2020 года стало следствие снижения объемов ипотечного кредитования. Ипотека, которая традиционно лидировала по темпам прироста, в 2019 году уступила место другим сегментам розничного кредитования. Ипотечный портфель физического лица уступил лидерство по темпам прироста другим розничным сегментам. Основные причины активного роста необеспеченного потребительского кредитования и автокредитов – реализация отложенного спроса населения на фоне минимальных ставок за всю историю развития российского рынка и повышение интереса банков к рознице вследствие сжатия других доходных сегментов, в частности, корпоративного кредитования. Кроме того, поддержку рынку автокредитования оказала реализация госпрограмм на приобретение автомобилей. Рассмотрим рисунок 2.

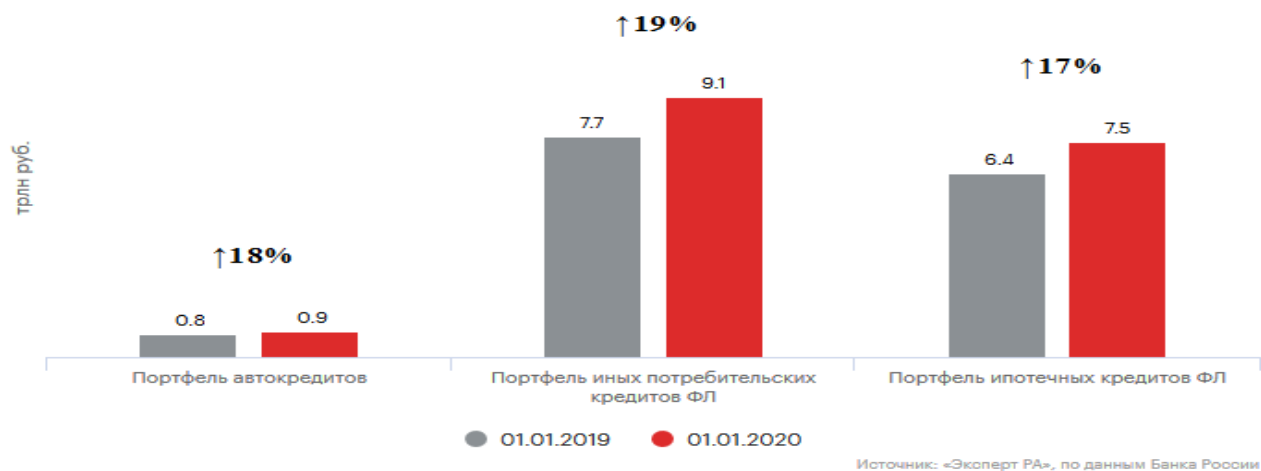


Рисунок 2 - Ипотечный портфель ФЛ

После повторного повышения ключевой ставки в декабре 2018 года на рынке в начале 2019 года наблюдается рост стоимости ипотечных кредитов. Активное снижение ставок достиг по итогам 2019 года минимум в 9 %. Среднерыночная ставка по ипотеке достигла минимум за всю историю наблюдения по итогам 2019 года (Рисунок 3), в течение года уровень ставок был выше, чем за 2018 год, что стало одной из причин замедления ипотечного рынка. В 2020 году ожидается увеличение ипотечных ставок: на фоне роста доходностей ОФЗ и стоимости фондирования для банков из – за волатильности на финансовых рынках с большей вероятностью проценты по ипотеке превысят 10 % уже в начале года. Среднерыночную ставку рассмотрим на рисунке 3.



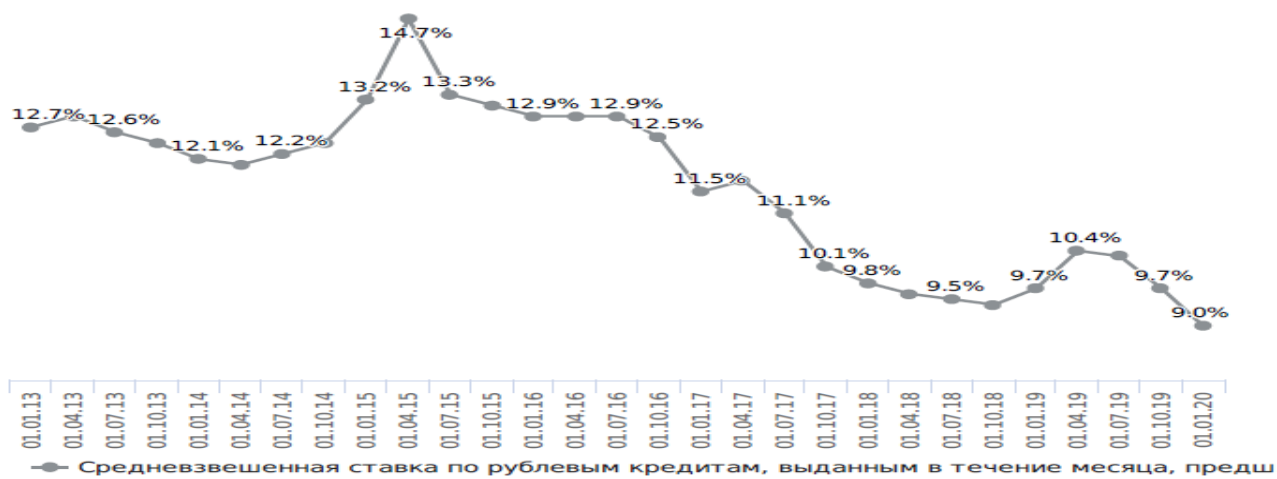


Рисунок 3 - Динамика средневзвешенных ставок по ипотечному кредитованию

Увеличение цен на недвижимость стало второй причиной ослабления спроса на ипотечное кредитование. Наблюдается спрос и первичного и вторичного жилья в течении 2019 года, на фоне изменения механизма финансирования застройщиков цены на новостройки росли более активно, что привело к большой разнице в цене между «первички» и «вторички». В стоимости квадратного метра первичного и вторичного жилья увеличился разрыв в 2019 году (Рисунок 4). В среднесрочной перспективе по прогнозам восходящая динамика цен сохраниться на недвижимость: застройщики в 2019 году перешли к работе через экроу - счета и банковскому фондированию, что приведет к постепенному росту затрат на строительство, которые сейчас достраиваются по старым правилам. Из – за скачка курсов в 2020 году на рост цен на новостройки будут способствовать увеличение затрат застройщиков на импортные материалы и технику. В начале 2020 года может усилится инвестиционный спрос на недвижимость как сохранение сбережений на фоне высокой волатильности, что поддержит цены на недвижимость в течении года. Выдачи на приобретение первичной и вторичной недвижимости показали сопоставимую динамику (- 5 %), не смотря на более интенсивный рост цен на новостройки, как следствие доля ссуд на покупку первичной недвижимости сохранилась на уровне трети объема кредитования. В долгосрочной перспективе новый механизм финансирования долевого

строительства повысит доверие к первичному рынку, что благоприятно отразится на спросе на ипотечное кредитование в этом сегменте. Рассмотрим рисунок 4.



Рисунок 4 - Динамика роста цен на рынке жилья

Объем ввода жилья в многоквартирных домах увеличился незначительно, не смотря на сохранение интереса заемщиков к покупке жилья в новостройках. За четыре года общий объем ввода в 2019 году впервые показал положительную динамику (+5 %) и составил 79,4 млн.кв.м. Основной вклад в прирост внесло индивидуальное домостроение (+11 %, до 35,9 млн.кв.м.). Небольшой прирост (+0,5%, до 43,5 млн.кв.м.) показал ввод жилья в многоквартирных домах. Значительного роста объема ввода жилья в 2020 году не ожидается.

В строительной отрасли ситуация остается сложной. Объем просроченной задолженности компаний, занимающихся строительством зданий и сооружений, за 2019 год вырос на 9 %, а ее доля с 17,3 % до 21,3 %. По сравнению с 2018 годом выдачи кредитов компаниям на строительство зданий и сооружений в 2019 году сократились на 9 %. Так как новый механизм проектного финансирования еще не заработал в полную силу и большинство проектов девелоперы пока достраивают по старым правилам, объем кредитования будет снижаться. Рассмотрим рисунок 5.

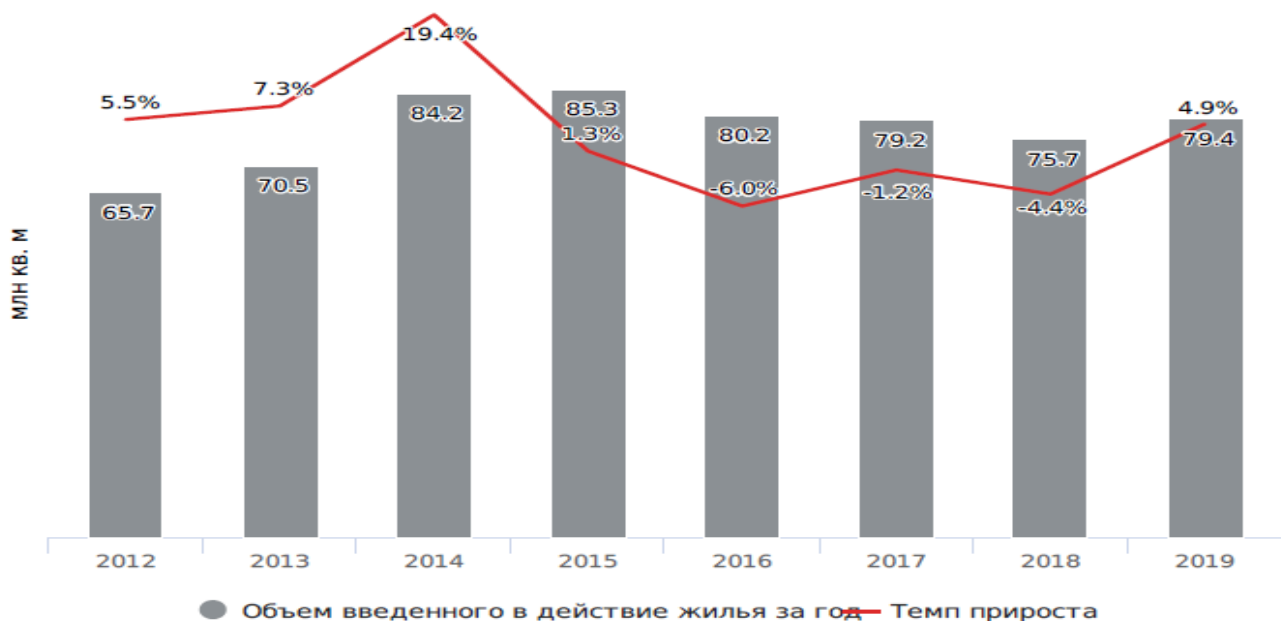


Рисунок 5 - Объемы ввода жилья

Доля выдач на рефинансирование ипотечных кредитов снизилась с 11 % до 7%, которая наблюдается в течении большей части 2019 года на фоне более высокого уровня ставок. Не ожидается восстановления спроса на данный продукт в 2020 году с учетом прогнозируемого роста ипотечных ставок. К увеличению среднего размера ипотечного кредита - на 10 % за 2019 год, с 2 до 2,23 млн.рублей, привел рост цен на недвижимость в условиях стагнации реальных доходов населения. Доля в 2019 году существенно сократилась - с 64 % до 57 выданных ссуд, хотя наибольшей популярностью среди заемщиков все так же пользуются ипотечные кредиты размером до 3 млн.рублей. Укрепилась тенденция к росту среднего размера кредита в 2019 году (Рисунок 6). Сегмент ссуд размером от 5 до 10 млн.рублей - с 11 % до 14 % показал значительный рост в 2019 году. Рассмотрим рисунок 6.

Структура выдач по размеру ссуды в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

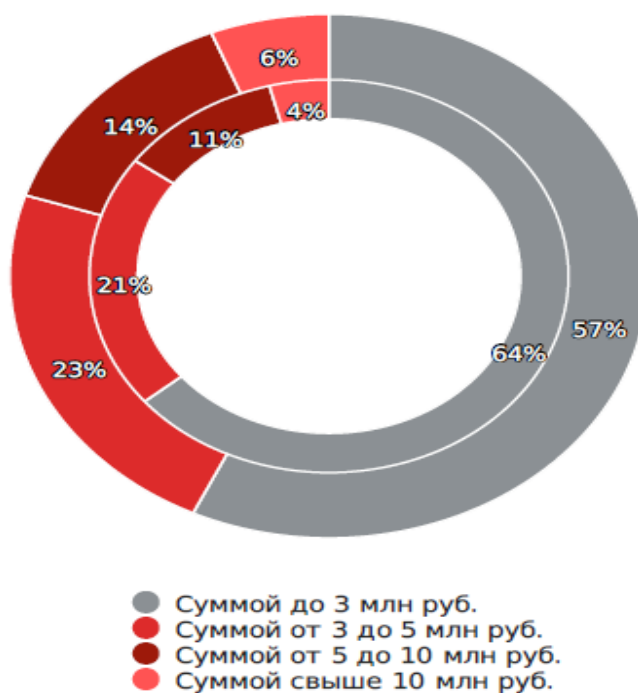


Рисунок 6 - Структура выдач по размеру ссуды

Из – за роста среднего размера ссуды заемщики вынужденно выбирают более длинный срок кредитования для ограничения увеличения долговой нагрузки и формирования комфортного графика погашения долга - средний срок ипотечного кредитования за 2019 год вырос на 1,5 % до 18,2 года. Доля ипотечных ссуд в 2019 году резко увеличилась сроком свыше 25 лет - с 12 % до 17 % объема выдач. Рассмотрим рисунок 7.

Структура выдач по срокам кредитования в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

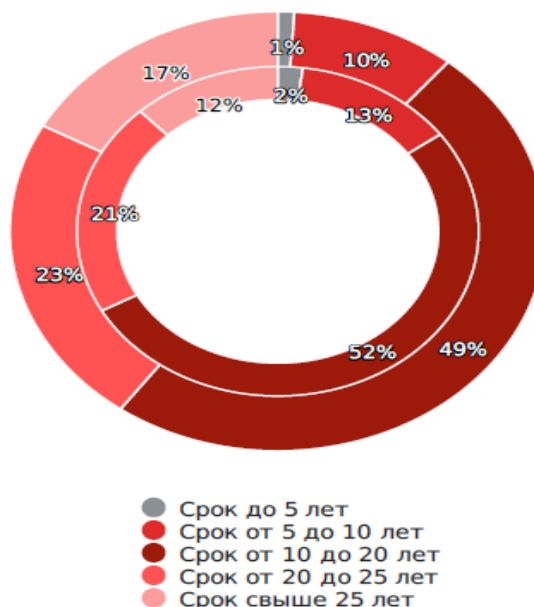


Рисунок 7 - Структура выдач по срокам кредитования

Тенденция к снижению размера первоначального взноса, которая наблюдалась в 2018 году, завершилась в 2019 году, не смотря на ограниченный платежеспособный спрос населения на ипотечное кредитование. Повторно увеличил коэффициенты риска Банк России с 1 января 2019 года по ипотечным ссудам с первоначальным взносом менее 20 %. На эту меру банки отреагировали введением надбавок к процентной ставке при уплате менее 20 % в начале 2019 года. Привлекательность для заемщиков снизилась, хотя данная мера не стала заградительной для выдачи таких кредитов. Доля ссуд с первоначальным взносом до 20 % снизилась с 45 % до 41 %. Доля выдач кредитов с первоначальным взносом менее 20 % в 2019 году снизилась. Рассмотрим рисунок 8.

Структура выдач по величине первоначального взноса в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

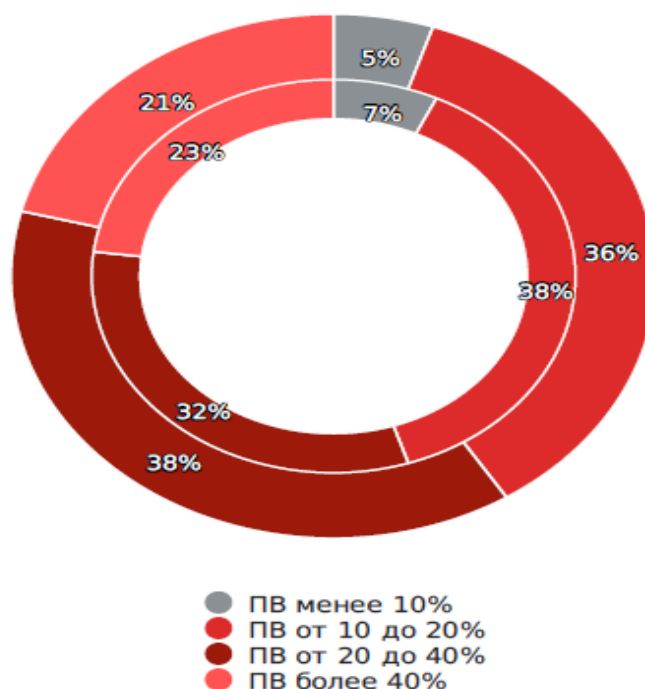


Рисунок 8 - Структура выдач по величине первоначального взноса

В 2019 году банки менее охотно выдавали кредиты заемщикам из низкодоходных групп, хотя за последние три года наблюдалось общее смягчение требований к ипотечным кредитам. Доля заемщиков с доходами свыше 100 000 рублей выросла с 27 % до 33%, а с доходами до 30 000 рублей снизилась с 15 % до 10 %. Сокращение доли заемщиков с низкими доходами в структуре ипотечных выдач в 2019 году отмечается сокращения. Рассмотрим рисунок 9.

Структура выдач по размеру дохода заемщика в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

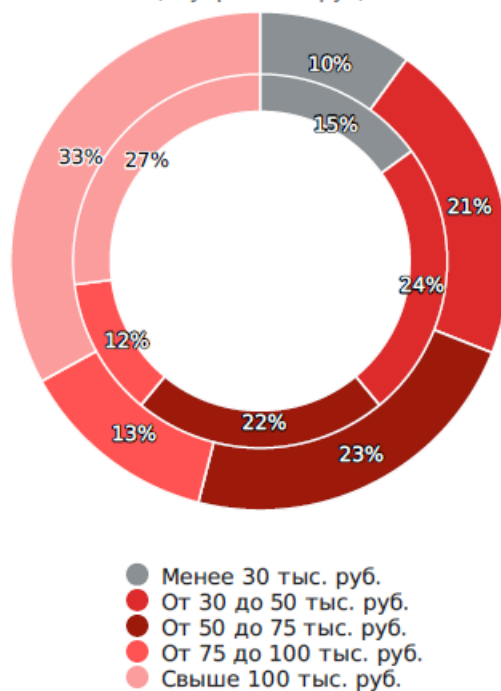


Рисунок 9 - Структура выдач по размеру дохода заемщика

Динамика ипотечных выдач банков из топ-20 по итогам 2019 года существенно различалась – от почти двукратного падения объемов кредитования до роста более чем в три раза. Наибольший темп прироста показал «Альфа-Банк» (+203%), что позволило ему войти в пятерку лидеров, переместившись с 11-й на 4-ю позицию в рэнкинге. Более чем двукратный рост ипотечных выдач показали «Промсвязьбанк» (+138%) и банк «ФК Открытие» (+118%).

В 2019 году наблюдалось снижение общего объема ипотечных выдач у госбанков. В 2019 году частные игроки опередили по динамике выдач госбанки (Рисунок 10) в основном за счет сокращения кредитования лидера рынка – Сбербанка. При этом на фоне активизации кредитования частными банками произошло снижение концентрации ипотечного рынка на игроках с госучастием – их доля в выдачах уменьшилась с 87,5% до 85,1%. Рассмотрим рисунок 10.

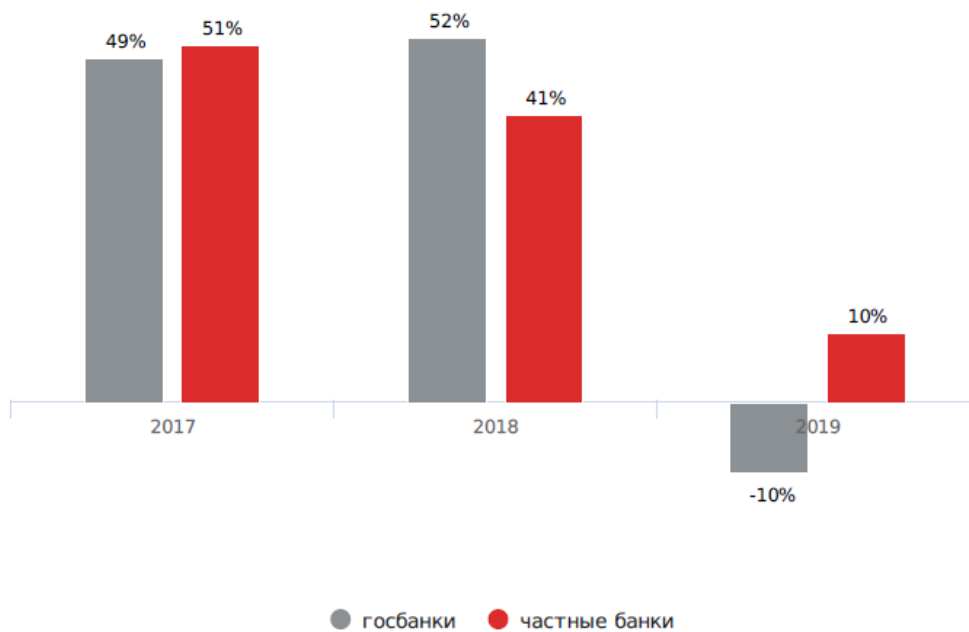


Рисунок 10 – Динамика ипотечных выдач

На рисунке 11 изображена доля участника в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов в 2019 и 2018 году.

Доля участника рынка в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов в 2019 г. (внешний круг) и 2018 г. (внутренний круг)

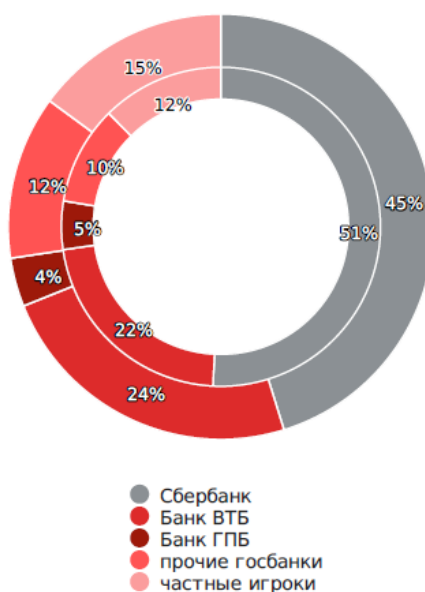


Рисунок 11 - Доля участника рынка в общем объеме



Составим рейтинг банков по объему ипотечного кредитования в 2019 году в таблице 2.

Таблица 2 – Рейтинг банков ипотечного кредитования в 2019 г.

Место в рэнкинге по итогам 2019 г.	Место в рэнкинге по итогам 2018 г.	Наименование банка	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.		Темп прироста (2019 г. / 2018 г.), %
			2019 г.	2018 г.	
1	1	ПАО Сбербанк	1 285 046	1 562 017	-17.7
2	2	Банк ВТБ (ПАО)	675 440	672 292	0.5
3	3	Банк ГПБ (АО)	106 068	149 986	-29.3
4	11	АО "АЛЬФА-БАНК"	91 763	30 321	202.6
5	9	ПАО Банк "ФК Открытие"	91 699	42 123	117.7
6	4	АО "Россельхозбанк"	89 251	128 004	-30.3
7	6	ПАО РОСБАНК	76 625	72 017	6.4
8	13	ПАО "Промсвязьбанк"	64 263	26 972	138.3
9	5	Группа ДОМ.РФ	61 242	61 245	-0.0
10	7	АО "Райффайзенбанк"	58 074	63 441	-8.5
11	8	АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)	51 890	48 103	7.9
12	10	ПАО "БАНК УРАЛСИБ"	29 510	30 533	-3.4
13	12	Банк "Возрождение" (ПАО)	25 405	28 768	-11.7
14	14	ПАО "Банк "Санкт-Петербург"	23 505	24 152	-2.7
15	20	ПАО АКБ "Связь-Банк"	12 528	8 937	40.2
16	15	ПАО "АК БАРС" БАНК	12 495	23 199	-46.1
17	-	ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	10 557	8 445	25.0
18	18	ТКБ БАНК ПАО	10 458	10 939	-4.4
19	16	ПАО КБ "Центр-инвест"	9 345	14 108	-33.8
20	22	АО "АБ "РОССИЯ"	7 852	6 859	14.5
21	17	АО "СМП Банк"	7 499	13 039	-42.5

## Окончание таблицы 2

Место в рэнкинге по итогам 2019 г.	Место в рэнкинге по итогам 2018 г.	Наименование банка	Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млн руб.		Темп прироста (2019 г. / 2018 г.), %
22	21	ПАО СКБ Приморья "Примсоцбанк"	6 502	7 188	-9.5
23	-	Банк "ВБРР" (АО)	5 297	5 097	3.9
24	23	Банк "Левобережный" (ПАО)	4 733	5 713	-17.2
25	24	КБ "Кубань Кредит" ООО	3 557	4 029	-11.7
26	-	ПАО "МТС-Банк"	3 456	2 759	25.3
27	30	Банк "КУБ" (АО)	2 291	2 413	-5.1
28	27	ПАО "ЧЕЛИНДБАНК"	2 289	2 488	-8.0
29	28	"Азиатско- Тихоокеанский Банк" (ПАО)	2 269	2 600	-12.7
30	29	ПАО КБ "УБРиР"	2 077	2 448	-15.2
31	25	ПАО "БАНК СГБ"	1 574	3 408	-53.8
32	31	ПАО АКБ "Урал ФД"	1 542	2 254	-31.6
33	34	ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"	1 456	1 221	19.3
34	33	АКБ "Инвестторгбанк" (ПАО)	1 330	1 466	-9.3
35	32	ООО Банк "Аверс"	1 043	1 671	-37.6
36	-	АО "ТАТСОЦБАНК"	911	926	-1.6
37	35	АКБ "Алмазэргиэнбанк"	900	1 153	-21.9
38	40	"СДМ-Банк" (ПАО)	549	470	16.9
39	38	АКБ "Энергобанк" (АО)	516	609	-15.3
40	42	АО "ПЕРВОУРАЛЬСКБАНК"	315	273	15.4
41	43	АО "НС Банк"	285	241	18.4
42	41	АО "Датабанк"	250	340	-26.5
43	44	АККСБ "КС БАНК" (ПАО)	118	141	-16.8
44	-	КБ "Новый век" (ООО)	111	41	167.3
45	45	ООО "Земский банк"	94	65	43.2

На фоне замедления экономического роста и инфляционных рисков из – за пандемии коронавируса и падения цен на нефть в 2020 году российский ипотечный рынок может оказаться под давлением. Из – за неопределенности на рынке можно рассмотреть три сценария развития: кризисный, умеренно негативный и позитивный.

Позитивный сценарий предполагает, что соглашение по объемам нефтедобычи будет достигнуто в короткие сроки, а скачок валютных курсов в марте не приведет к существенному росту инфляционных рисков. Как следствие, изменения в денежно-кредитной политике Банка России произойдут только в части приостановления цикла снижения ключевой ставки, но не приведут к ее росту. При реализации такого сценария объем выдач ипотеки по итогам 2020 года может вырасти на 10–15% и достичь 3,1–3,2 трлн рублей, а средневзвешенная ставка снизиться до 8,5% к концу 2020-го. Основной вклад в снижение средней ставки внесет развитие кредитования в рамках госпрограмм, ставки по которым находятся в диапазоне 2–5%. Факторами поддержки рынка в данном сценарии станут плавное снижение ставок и развитие кредитования в рамках госпрограмм. При этом негативное влияние на рынок могут оказать возможное введение ПДН для ипотечных ссуд и рост цен на недвижимость.

Наиболее вероятным умеренно негативный сценарий, который предполагает, что в 2020-м произойдут рост инфляции выше таргета в 4% годовых и, как следствие, увеличение ключевой ставки до 7–7,5%. Его реализацию мы считаем вероятной при среднегодовой цене на нефть марки Brent 40–45 долларов США за баррель. Объем выдач ипотеки в таком случае будет ниже значений прошлого года на 10–12% и составит 2,5–2,6 трлн рублей (График 10). Основное негативное влияние на объем выдач окажут рост ипотечных ставок до уровня 10% годовых и снижение реальных доходов населения. В 2020 году банки столкнутся с серьезными вызовами по управлению качеством ипотечного портфеля, связанными со снижением платежеспособности населения на фоне общего спада в экономике и роста цен, а также сокращения рабочих мест в ряде отраслей,

наиболее подверженных влиянию коронавируса. Риски в рознице, которая активно росла в последние два года, будут накладываться на негативное влияние отрицательной переоценки ценных бумаг и ухудшение финансового положения корпоративных клиентов на качество активов банков. Агентство ожидает увеличения объема просроченной задолженности по ипотеке в пределах 5–10% в течение года, однако ее доля не превысит 1,5% портфеля. При этом в перспективе двух – трех лет возможен более значительный ее рост в связи с выходом на просрочку части заемщиков, получивших кредит в период ипотечного бума. Тем не менее поддержку качеству портфеля окажет закрепление с 2019 года в законодательстве возможности ипотечных каникул для заемщиков, попавших в трудную жизненную или финансовую ситуацию, что в долгосрочной перспективе повысит доверие к ипотеке в целом.

Кризисный сценарий предполагает существенное углубление негативных явлений в экономике, отсутствие новых договоренностей по сделке ОПЕК+, падение среднегодовой цены на нефть до 35 долларов за баррель, отказ от валютных интервенций ЦБ и значительное обесценение рубля, рост инфляции до 7–8% по итогам года. При таком развитии событий произойдет увеличение ключевой ставки до 9–10%, а ипотечные ставки приблизятся к 12%. Банки повысят требования к новым заемщикам (ограничение или прекращение кредитования клиентов «с улицы», рост требований к первоначальному взносу), а спрос на ипотечные кредиты существенно снизится. При реализации кризисного сценария объем выдач ипотеки упадет на 20–25% и составит 2,1–2,2 трлн рублей. При таком развитии событий государство может предложить льготные программы кредитования для широкого круга заемщиков по аналогии с программой субсидирования ставок в 2015–2016 годах для поддержания уровня выдач. Данный сценарий также предполагает падение реальных доходов населения, что окажет давление на платежеспособность заемщиков и может привести к росту просроченной задолженности в портфеле более чем на 10% в 2020 году.

В 2020 году ипотечный рынок с высокой вероятностью окажется под давлением. Рассмотрим рисунок 12.

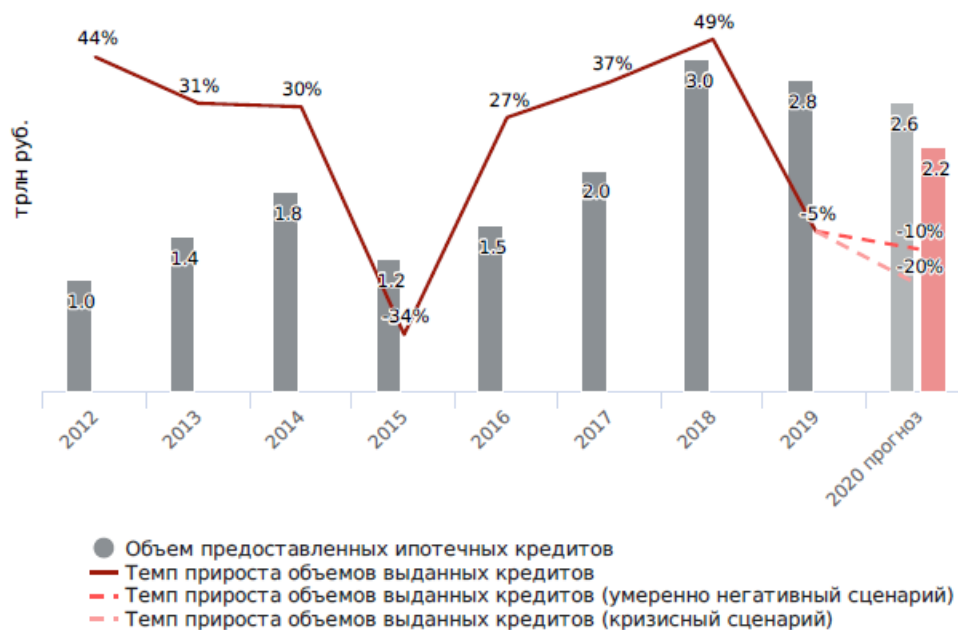


Рисунок 12 – Прогнозные объемы выдач по двум наиболее вероятным сценариям

На фоне рисков распространения коронавирусной инфекции и падения цен на нефть ипотечному рынку может потребоваться поддержка государства с учетом угроз для платежеспособности населения из-за снижения экономической активности и роста инфляции. Данные меры должны касаться как поддержка будущих выдач при росте процентных ставок и ужесточении риск - политик банков в условиях турбулентности, так и действующих ипотечных заемщиков, которые могут столкнуться с финансовыми трудностями.

При распространении коронавируса на Россию, в действующем с 2019 года механизме ипотечных каникул нужно прописать дополнительные возможности для тех заемщиков, доходы которых сократились в связи пандемии, больничного в случае заражением данного вируса или банкротства/приостановка деятельности работодателя заемщика на фоне карантина.

Заемщики находятся в зоне особого риска, занятые в отраслях, в наибольшей степени пострадавших из – за пандемии (авиаперевозки, сфера развлечений и услуг, туризм). Так же в зоне риска находятся неофициально работающие или получающие неофициальную заработную плату, что не позволит им в полной мере рассчитывать на компенсацию со стороны работодателя в случае болезни или карантина. При возникновении у граждан просрочек в связи с текущей ситуацией важно не допустить ухудшения их кредитной истории, чтобы в будущем не ограничивать доступ к заемным средствам.

Для банков, которым в 2020 году придется столкнуться со снижением качества всех видов активов, нужно предусмотреть механизм отсрочки формирования резервов по ссудам заемщиков, чье финансовое положение ухудшилось из – за коронавируса.

Чтобы сохранить доступ граждан к улучшению жилищных условий, необходима поддержка ипотечного рынка в целом. Наиболее вероятный механизм, который хорошо зарекомендовал себя во время прошлого кризиса 2015–2016 годов, – госпрограмма субсидирования ипотечных ставок для широкого круга заемщиков, приобретающих квартиры на первичном рынке. Ее реализация также будет способствовать поддержке строительного рынка, который окажется под давлением из-за возможного увеличения банками ставок кредитования и роста цен на импортные материалы и оборудование.

## 2.2 Ипотечный кредит в самых популярных странах Европы, Азии и Америки для нерезидентов

В силу возможности приобрести жилье в престижных районах различных государств и выгодных условий кредитования ипотека на зарубежную недвижимость пользуется заслуженной популярностью. Рассмотрим страны с наиболее выгодными предложениями и существенные требования для нерезидентов, подробные плюсы и минусы получения такого кредита.

Целесообразно в сравнении с российскими условиями плюсы и минусы оформления ипотечного кредита на покупку жилья за границей. Основные плюсы:

- низкие процентные ставки (4-5% годовых против наших 9-10%);
- соответствие цены/качества недвижимости;
- путем покупки ликвидного жилья можно выгодно вложить личные средства.

Основные минусы:

- дополнительные сопутствующие издержки при выдаче иностранной ипотеки на оформление различных документов, нотариальные услуги, транспортные услуги, перевод на язык государства;
- получить займ может не каждый претендент;
- применение плавающих ставок, особые условия досрочного погашения ипотечного кредитования;
- высокий первоначальный взнос для нерезидентов, 30-40%;
- тщательный контроль отмывания денег (для минимизации рисков клиент должен будет иметь банковский счет, через который длительный период (1-2 года) совершаются легальные операции и переводы).

Европейские, американские и другие зарубежные банки предъявляют совершенно разные требования к заемщикам при подаче ипотечной заявки. Здесь все зависит от законодательства страны, кредитной политики банков и выбранной программы ипотеки.

В обобщенном виде иностранные кредиторы обращают внимание на следующие факторы:

1. Платежеспособность потенциального заемщика (принимаются официальные справки, банковские выписки, документы с подтверждением нахождения в собственности движимого и недвижимого имущества).

2. Возможность единовременно внести существенную сумму в качестве первого взноса по ипотеке (в некоторых государствах потребуется оплатить примерно 40-50% от рыночной цены приобретаемого объекта).
3. Наличие действующего счета в местном банке (счет должен быть открыт не позже 1-2 лет до подачи кредитной заявки).
4. Возможность собрать и перевести на язык государства полный пакет документов.
5. Наличие положительной кредитной истории (принимается переведенная выписка из НБКИ о состоянии кредитной истории клиента).

Уровень проверки клиента будет максимальна, потому что, ипотека за границей для нерезидентов сопряжена с повышенными рисками для банка.

Для приобретения недвижимости российским гражданам в странах с помощью заемных средств, можно разделить на две группы: страны с низкой вероятностью выдачи займа и страны с наиболее выгодными условиями. Такие условия рассмотрим подробнее.

Условия кредитования по наиболее популярным странам для получения зарубежной ипотеки, которые характеризуются лояльным отношением к иностранным заемщикам приводятся в таблице 3.



Таблица 3 – Ипотечное кредитование нерезидентов в популярных странах

Страна	Процентная ставка	Срок расчета с банком	Первоначальный взнос,% от стоимости жилья	Особенности
Испания	4 — 5% (при выборе фиксированного процента); 2 – 3 % (плавающая ставка)	до 30 лет	от 20	Иностранцев кредитуют ведущие банки страны, предлагая условия, сравнимые по своей выгоде с условиями для местного населения
США	от 5% в год	от 15 до 30 лет	не менее 30	Оформить ипотеку в Америку могут иностранцы, имеющие рабочую визу или грин-карту со стабильным доходом
Франция	от 2,5% в год	от 5 до 20 лет	от 30	Минимальная сумма ипотеки во Франции составляет 75 тысяч евро. Применяются как фиксированные, так и плавающие процентные ставки
Германия	3 – 5% годовых	от 5 до 40 лет	не меньше 40	Крупнейшие немецкие банки кредитуют на выгодных условиях и своих граждан, и нерезидентов. Иностранцы смогут взять займ в размере от 50 тысяч евро со сроком погашения до 40 лет
Турция	не менее 6% годовых	до 20 лет	от 25	Ипотека в Турции выдается крупнейшими банками в стране в турецких лирах, евро, долларах США и даже рублях. К иностранцам применяется лояльное отношение

Страны, где сложно получить ипотеку. Здесь условно можно разграничить государства, в которых оформить ипотечный займ сложно, и государства, в которых сделать это практически невозможно.

Ниже приводится таблица 4 с условиями получения ипотеки в странах с жесткими требованиями к клиентам-иностранцам.

Таблица 4 – Ипотечное кредитование в странах с жесткими требованиями

Страна	Процентная ставка	Срок расчета с банком	Первоначальный взнос,% от стоимости жилья	Особенности
Чехия	4 – 5% в год	5 – 30 лет	от 30	Оформить займ на покупку чешской недвижимости сможет клиент со статусом длительного пребывания стране, имеющий высокий доход и возможность внесения не менее 30% от цены покупаемого объекта на банковский счет
Болгария	от 7 до 15% годовых	от 5 до 20 лет	не менее 30	Ипотека в Болгарии выдается в местной валюте (болгарский лев). К иностранным заемщикам предъявляются строгие требования. Наибольшие шансы получить кредит имеет молодой специалист, работающий в местной компании и получающий высокий доход
Великобритания	4 – 6% в год	от 5 до 35 лет	от 30	Ипотека в Великобритании для иностранцев имеет массу ограничений, касающихся предельной величины кредита, требований и пакета документов. Банки предпочитают работать с русскими инвесторами и клиентами с английским ВНЖ

#### Окончание таблицы 4

Страна	Процентная ставка	Срок расчета с банком	Первоначальный взнос,% от стоимости жилья	Особенности
Австралия	от 4,5	до 30 лет	от 40	Ипотека в Австралии характеризуется ограничениями по типу приобретаемой недвижимости. Нерезиденты могут покупать ипотеку в новостройках, но на вторичном рынке сделать это будет довольно сложно. Также потребуется длительная рабочая виз

Займы в Дании, Швейцарии, Бельгии также имеют спрос у россиян, но их оформление будет затруднительным.

Среди стран, практически недоступных для нерезидентов в плане получения ипотеки на жилье, можно отметить:

1. Италия. Ипотека в Италии выдается со ставками от 5% годовых и позволяет приобрести недвижимость в престижных районах страны. Однако к русским гражданам здесь предъявляются крайне жесткие требования: требуется действующий банковский счет (на котором в течении 2-3 лет совершаются постоянные операции) и наличии иной недвижимости в Еврозоне.
2. Япония – страна с очень высокими ценами на жилую недвижимость. Политика банков здесь направлена на стимулирование ипотечного кредитования для своих граждан, а не иностранных. Поэтому ипотека в Японии для россиян практически недоступна.
3. Китай. Для иностранцев здесь также предъявляются серьезные требования, которые делают оформление ипотеки в Китае крайне сложной процедурой.

Что касается кредитования в дружественных странах Ближнего Зарубежья, а именно ипотеки в Армении, Кыргызстане, Узбекистане и иных странах СНГ, то к российским заемщикам здесь относятся крайне лояльно и доброжелательно.

Ипотеку в Белоруссии в силу финансовой открытости между странами также получить просто.

### 2.3 Анализ доступности ипотечного кредитования на примере трех банков Челябинской области

Для оценки реальной ситуации на рынке ипотечного кредитования рассчитаем возможные варианты получения жилищного кредита для среднестатистической молодой семьи, состоящей из двух человек. Средняя площадь жилья по классическим расчетным величинам социальной нормы для двух человек принято считать 42 кв. м. Так как государственная политика ориентирована на поддержку строительства, для примера возьмем квартиру в новостройке. По состоянию на первый квартал 2020 года в Челябинске стоимость 1 кв. м. жилья в однокомнатной квартире в новостройке равна 31 768 рублей [6]. При получении ипотечного кредита супруги выступают как созаемщики, поэтому учитывается их совокупный доход. Средняя заработная плата по Челябинской области за январь 2020 года составляет 36 351,3 рублей [35], следовательно, совокупный доход всех членов семьи будет составлять 72 702,6 рубля. Из него вычтем сумму прожиточного минимума, который на одного работающего человека составляет 10 777 рублей [5]. Представим все данные в таблице 5, рассчитаем сумму совокупного дохода за вычетом расходов и сумму стоимости приобретаемого жилья.

Таблица 5 – Исходные данные для расчета ипотечных платежей

Площадь квартиры, кв. м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость, приобретаемой квартиры, руб.	Величина прожиточного минимума на семью, руб.	Совокупный доход за вычетом расходов, руб.
42	31 768	1 334 256	21554	51 148,6

Рассчитаем на примере трех ипотечных кредиторов Челябинской области ипотечные платежи аннуитетным и дифференцированным способом и выберем наиболее выгодное предложение. Для удобства расчетов округлим стоимость приобретаемой квартиры до 1,5 млн рублей.

Возьмем для нашего примера Акционерный челябинский инвестиционный банк "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК" (ПАО). ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК" один из крупнейших банков Южного Урала. Уставный капитал Банка сформирован в сумме 2 001 000 000 рублей и разделен на 2 001 000 000 штук акций, из которых 2 000 196 165 штук – обыкновенные акции номинальной стоимостью 1 (один) рубль и 803 835 штук – привилегированные акции номинальной стоимостью 1 (один) рубль с определенным при их выпуске размером дивидендов 12 копеек на 1 акцию. Уставный капитал Банка состоит из номинальной стоимости размещенных акций Банка. Уставный капитал Банка определяет минимальный размер имущества Банка, гарантирующего интересы его кредиторов. Активы-нетто банка составляют 56,2 млрд. рублей (89-е место в Российской Федерации), собственный капитал (ф. 123) — 8,4 млрд. рублей (97-е место по России), кредитный портфель — 23,5 млрд. рублей (86-е место), привлеченные средства физических лиц — 27,8 млрд. (61-е место по РФ). Банк обеспечивает бесперебойные и оперативные расчеты своих клиентов, привлекает свободные денежные средства и эффективно размещает их в реальный сектор экономики. Банк активно участвует в программах поддержки развития строительного рынка региона. Головной офис банка расположен по адресу: г. Челябинск, пл. Революции, 8. Всего по челябинской области открыто 9 филиалов и 88 дополнительных офисов [38].

Рассмотрим программу кредитования «ИнвестИпотека». Преимущество в данной программе заключается в возможности кредитования без первоначального взноса, без страхования жизни и объекта недвижимости. Процентная ставка по ипотеке составляет от 8,3% до 10,65%. Минимальная сумма кредита по ипотечному займу должна превышать 300 тыс. рублей, срок предоставления кредита от 1 года до 15 лет.

В настоящее время банк выдает кредиты только с аннуитетными платежами.

В нашем примере для расчета возьмем минимальную ставку 8,3% с условием, что первоначальный взнос составит 15% и заемщик оформит ипотечное страхование в страховой компанией СОАО «ВСК».

Рассчитаем сумму первоначального взноса:

$$1\,500\,000 \times 15\% = 225\,000 \text{ рублей}$$

Соответственно сумма кредита будет составлять:

$$1\,500\,000 - 225\,000 = 1\,275\,000 \text{ рублей}$$

Рассчитаем полную стоимость кредита и сумму выплаченных процентов по аннуитетным платежам. В нашем примере мы берем самую низкую ставку 8,3% на самый высокий срок 15 лет. Для начала определим сумму месячного платежа:

$$1\,275\,000 \times \left( 0,083/12 + \frac{0,083/12}{(1+0,0831/12)^{180}-1} \right) = 12\,406,58 \text{ рубля}$$

Рассчитаем сумму начисленных процентов за первый месяц выплат:

$$1\,275\,000 \times 0,083/12 = 8\,818,75 \text{ рублей}$$

Рассчитаем часть выплаты, которая идет на погашение долга:

$$12\,406,58 - 8\,818,75 = 3\,587,83 \text{ рублей}$$

Рассчитаем полную стоимость кредита по аннуитетным платежам:

$$12\,406,58 \times 180 = 2\,233\,184,40 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму выплаченных процентов:

$$2\,233\,184,40 - 1\,275\,000 = 958\,184,40 \text{ рублей}$$

График аннуитетных платежей представлен в таблице А [Приложение А].

Рассчитаем сумму ипотечного страхования по годам, согласно графикам погашения аннуитетными платежами.

ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК" сотрудничает только с одной аккредитованной страховой компанией СОАО «ВСК». Она входит в пятерку компаний-лидеров на страховом рынке России. Аббревиатура компании расшифровывается как «Всероссийская страховая компания».

Остаток ссудной задолженности по Кредиту, увеличивается на 10 процентов. Страховые тарифы на каждый период страхования, установлены в процентах от

страховой суммы. Результаты расчетов представим в таблице 6. Договор страхования заключается сроком на 1 год и продляется ежегодно до окончания срока ипотечного кредитования. Недостающие данные для расчетов возьмем из таблицы А.1 [Приложение А].

Таблица 6 – Расчет суммы по страховым выплатам в СОАО «ВСК»

Год	Остаток долга, руб.	Страхов. сумма, руб.	Ставка по страхов. имущества, %	Ставка по страхов. жизни и трудосп., %	Взнос страховой премии за страховой период		
					Всего, в т.ч.	по страхов. имущества	по страхов. жизни и трудоспособности
1	1275000,00	1402500,00	0,13%	0,1445%	3 849,86	1 823,25	2 026,61
2	1230269,84	1353296,82	0,13%	0,1800%	4 195,22	1 759,29	2 435,93
3	1181682,54	1299850,79	0,13%	0,1800%	4 029,54	1 689,81	2 339,73
4	1128905,48	1241796,03	0,13%	0,1900%	3 973,75	1 614,33	2 359,41
5	1071577,38	1178735,12	0,13%	0,2000%	3 889,83	1 532,36	2 357,47
6	1009305,81	1110236,39	0,13%	0,2200%	3 885,83	1 443,31	2 442,52
7	941664,46	1035830,91	0,13%	0,2300%	3 728,99	1 346,58	2 382,41
8	868190,31	955009,35	0,13%	0,2300%	3 438,03	1 241,51	2 196,52
9	788380,39	867218,42	0,13%	0,2500%	3 295,43	1 127,38	2 168,05
10	701688,33	771857,17	0,13%	0,2700%	3 087,43	1 003,41	2 084,01
11	607520,71	668272,78	0,13%	0,3000%	2 873,57	868,75	2 004,82
12	505232,87	555756,16	0,13%	0,3200%	2 500,90	722,48	1 778,42
13	394124,61	433537,07	0,13%	0,4000%	2 297,75	563,60	1 734,15
14	273435,33	300778,87	0,13%	0,5100%	1 924,98	391,01	1 533,97
15	142338,85	156572,74	0,13%	0,5915%	1 129,67	203,54	926,13

Страховая сумма за весь срок кредитования при аннуитетной схеме выплат составляет 48 100,78 рублей. Титульное страхование не требуется, так как заемщик приобретает квартиру в новостройках у застройщика.

Вторым, ипотечным кредитором является ПАО "ЧЕЛИНДБАНК". ПАО "ЧЕЛИНДБАНК" – крупный универсальный банк Уральского региона, основанный в 1990 году. Банк предоставляет населению и бизнесу полный комплекс услуг на финансовом рынке. Деятельность Банка основана на стандартах корпоративного управления, принципах соблюдения российских законов и честной конкуренции, использования современных программно-технологических решений и высокого профессионального уровня руководителей и сотрудников Банка. Зарегистрирован по юридическому

адресу 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Карла Маркса, 80. Статус организации: действующая. Руководителем является генеральный директор Братишкин Михаил Иванович (ИНН 745301875320). Основной вид деятельности - Денежное посредничество прочее, также указано 8 дополнительных видов. Уставный капитал Банка сформирован в сумме 808 575 000 (Восемьсот восемь миллионов пятьсот семьдесят пять тысяч) рублей и разделен на 805 605 000 (Восемьсот пять миллионов шестьсот пять тысяч) штук обыкновенных бездокументарных именных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая и 2 970 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят тысяч) штук привилегированных бездокументарных именных акций с определенным размером дивиденда 15% годовых номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая. Ликвидационная стоимость одной привилегированной акции -1 (Один) рубль. Активы-нетто банка " составляют 55 млрд. рублей (92-е место в Российской Федерации), собственный капитал (ф. 123) — 9,3 млрд. рублей (91-е место по России), кредитный портфель — 30,1 млрд. рублей (74-е место), привлеченные средства физических лиц — 32,4 млрд. (53-е место по РФ) [39].

Для нашего примера возьмем программу «Кредит на приобретение квартиры на этапе строительства». Процентная ставка от 9,9% до 10,4%.

Условия ипотечной программы:

срок кредитования от 1 года до 15 лет;

максимальный размер кредита составляет 85% от стоимости жилья;

Банк выдает кредиты с дифференцированным платежом (досрочный возврат кредита без ограничений по сумме и времени) и аннуитетным платежом (сумма частичного досрочного возврата кредита не менее 5 000 рублей).

С учетом наличия договора ипотечного страхования и с положительной кредитной историей в ПАО "ЧЕЛИНДБАНК" и других банках/сотрудников аккредитованных предприятий для расчетов возьмем самую низкую процентную ставку 9,9% на срок кредитования 15 лет. Для удобства сравнения результатов



расчетов сумма первоначального взноса будет составлять 15% от стоимости приобретаемого имущества.

Рассчитаем полную стоимость кредита и сумму выплаченных процентов по аннуитетным платежам. Для начала определим сумму месячного платежа:

$$1\,275\,000 \times \left(0,099/12 + \frac{0,099/12}{(1+0,099/12)^{180}-1}\right) = 13\,623,32 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму начисленных процентов за первый месяц выплат:

$$1\,275\,000 \times 0,099/12 = 10\,518,75 \text{ рублей}$$

Рассчитаем часть выплаты, которая идет на погашение долга:

$$13\,623,32 - 10\,518,75 = 3\,104,57 \text{ рублей}$$

Рассчитаем полную стоимость кредита по аннуитетным платежам:

$$13\,623,32 \times 180 = 2\,452\,197,60 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму выплаченных процентов:

$$2\,452\,197,60 - 1\,275\,000 = 1\,177\,197,60 \text{ рублей}$$

Рассчитаем полную стоимость кредита и сумму выплаченных процентов по дифференцированным платежам. Определим сумму основного платежа:

$$1\,275\,000 / 180 = 7\,083,33 \text{ рублей}$$

Определим сумму начисленных процентов на первый месяц:

$$1\,275\,000 \times 0,099 / 12 = 10\,518,75 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму платежа за первый месяц:

$$7\,083,33 + 10\,518,75 = 17\,602,08 \text{ рублей}$$

Для того чтобы проследить уменьшение дифференцированного платежа, рассчитаем несколько периодов. Например, через 1 год сумма процентов будет составлять:

$$(1\,275\,000 - 7\,083,33 \times 12) \times 0,099 / 12 = 9\,817,50 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму платежа через 1 год:

$$7\,083,33 + 9\,817,50 = 16\,900,83 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму начисленных процентов через 5 лет:

$$(1\,275\,000 - 7\,083,33 \times 60) \times 0,099 / 12 = 7\,012,50 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму платежа через 5 лет:

$$7\,083,33 + 7\,012,50 = 14\,095,83 \text{ рублей}$$

Сумма начисленных процентов в последний месяц пользования кредитом составит:

$$(1\,275\,000 - 7\,083,33 \times 179) \times 0,099 / 12 = 58,44 \text{ рублей}$$

Соответственно, сумма платежа будет равна:

$$7\,083,33 + 58,44 = 7\,141,77 \text{ рублей}$$

Для того чтобы рассчитать сумму выплаченных процентов по дифференцированным платежам нужно сложить выплаченные проценты за весь срок кредитования. На основе данных из таблицы Б.2, сумма выплаченных процентов составляет 951 946,88 рублей [Приложение Б].

Полная сумма кредита составит:

$$1\,275\,000 + 951\,946,88 = 2\,226\,946,88 \text{ рублей}$$

Заёмщик может застраховать риски в любой страховой компании, отвечающей требованиям Банка к страховым компаниям и условиям предоставления страховой услуги. Для нашего примера возьмем ООО СК «ВТБ Страхование». Компания работает на страховом рынке с 2000 года и неизменно предоставляет своим клиентам широкий перечень качественных страховых услуг. Деятельность компании направлена на обеспечение квалифицированной страховой защиты предприятий и граждан России. Уставный капитал ООО СК «ВТБ Страхование» - 5,5 млрд рублей. Общий объем страховых сборов по итогам 2018 года составил 81,2 млрд руб [40].

Остаток ссудной задолженности по Кредиту, увеличивается на 12 процентов. Страховые тарифы на каждый период страхования, установлены в процентах от страховой суммы. Результаты расчетов представим в таблице 7. Договор страхования заключается сроком на 1 год и продляется ежегодно до окончания срока ипотечного кредитования. Недостающие данные для расчетов возьмем из таблицы Б.1 и Б.2 [Приложение Б].

Таблица 7 – Расчет суммы по страховым выплатам в ООО СК «ВТБ Страхование»

Год	Остаток долга, руб.	Страховая сумма, руб. по аннуит. платежам, руб.	Страховая сумма, руб. по дифференцированным платежам, руб.	Ставка по страхов. имущества, %	Ставка по страхов. жизни и трудоспособности, %	Сумма страхов. по аннуитет. платежам, руб.	Сумма страхов. по дифференцированным платежам, руб.
1	1275000,00	1428000,00	1428000,00	0,09%	0,2060%	4226,88	4226,88
2	1236007,36	1384328,24	1332800,00	0,09%	0,2070%	4111,45	3958,42
3	1192974,38	1336131,31	1237600,00	0,09%	0,2070%	3968,31	3675,67
4	1145482,41	1282940,30	1142400,00	0,09%	0,2070%	3810,33	3392,93
5	1093069,42	1224237,75	1047200,00	0,09%	0,2090%	3660,47	3131,13
6	1035225,50	1159452,56	952000,00	0,09%	0,2090%	3466,76	2846,48
7	971387,91	1087954,46	856800,00	0,09%	0,2130%	3296,50	2596,10
8	900935,60	1009047,87	761600,00	0,09%	0,2160%	3087,69	2330,50
9	823183,16	921965,14	666400,00	0,09%	0,2230%	2885,75	2085,83
10	737374,18	825859,08	571200,00	0,09%	0,2300%	2642,75	1827,84
11	642673,83	719794,69	476000,00	0,09%	0,2390%	2368,12	1566,04
12	538160,83	602 740,13	380800,00	0,09%	0,2490%	2043,29	1290,91
13	422818,40	473556,61	285600,00	0,09%	0,2600%	1657,45	999,60
14	295524,43	330987,36	190400,00	0,09%	0,2750%	1208,10	694,96
15	155040,50	173645,36	95200,00	0,09%	0,2910%	661,59	362,71

Страховая сумма за весь срок кредитования при аннуитетной схеме выплат составляет 43 095,45 рублей, а при дифференцированной схеме выплат составляет 34 986 рублей. Титульное страхование не требуется, так как заемщик приобретает квартиру в новостройках у застройщика.

Исходя из наших расчетов, самым выгодным платежом является дифференцированным. Переплата по аннуитетным платежам составила 1 177 197,60 рублей, а по дифференцированным платежам на 225 250,72 рублей меньше. Соответственно взносы страховых премий ниже по дифференцированным платежам.

Третьим ипотечным кредитором рассмотрим Акционерное общество Банк конверсии «Снежинский» (Банк «Снежинский» АО). Современный конкурентоспособный универсальный Банк, оказывающий широкий спектр услуг как корпоративным, так и частным клиентам. Сегодня это одно из ведущих финансово-кредитных учреждений Челябинской области.

Подразделения Банка расположены в 8 городах региона: помимо офисов в Снежинске, подразделения Банка открыты в Челябинске, Златоусте, Миассе, Сатке, Магнитогорске, Кыштыме и Бакале. Зарегистрирован головной офис по юридическому адресу 456770, Челябинская область, г.Снежинск, ул.Васильева, 19. Уставный капитал Банка составляет 20 000 123 (Двадцать миллионов сто двадцать три) рубля и разделен на 40 000 246 (Сорок миллионов двести сорок шесть) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 50 (Пятьдесят) копеек каждая. Активы-нетто банка "Снежинский" составляют 12 млрд. рублей (178-е место в Российской Федерации), собственный капитал (ф. 123) — 1,7 млрд. рублей (189-е место по России), кредитный портфель — 3,9 млрд. рублей (185-е место), привлеченные средства физических лиц — 5,7 млрд. (128-е место по РФ) [41].

Для наших расчетов возьмем программу «Новостройка».

Цель получения кредита: кредит выдается на приобретение у юридического лица (за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании):

- жилого помещения, находящегося на этапе строительства, по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору);
- жилого помещения по договору купли-продажи при условии, что продавец-юридическое лицо является первым собственником жилого помещения, зарегистрировавшим право собственности на жилое помещение после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Условия программы распространяются на объекты недвижимости, расположенные в городах присутствия офисов Банка «Снежинский» АО. Сумма кредита: от 300 000 рублей. Срок кредита: от 3 до 15 лет. Минимальный размер первоначального взноса: от 15% от стоимости приобретаемой недвижимости.

Начальная ставка по ипотеке составляет 9,65%, однако, при условии, что заемщик не является зарплатным клиентом банка, так же отсутствие личного и

имущественного страхования, приводит к повышению ставки до 11,5% годовых. Способ погашения кредита - аннуитетные платежи.

Рассчитаем полную стоимость кредита и сумму выплаченных процентов по аннуитетным платежам. Берем самую низкую ставку 9,65%, так как отвечаем всем требованиям банка и присутствует ипотечное страхование на максимальный срок 15 лет. Для начала определим сумму месячного платежа:

$$1\,275\,000 \times \left(0,0965/12 + \frac{0,0965/12}{(1+0,0965/12)^{180}-1}\right) = 13\,429,51 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму начисленных процентов за первый месяц выплат:

$$1\,275\,000 \times 0,0965/12 = 10\,253,13 \text{ рублей}$$

Рассчитаем часть выплаты, которая идет на погашение долга:

$$13\,429,51 - 10\,253,13 = 3\,176,39 \text{ рублей}$$

Рассчитаем полную стоимость кредита по аннуитетным платежам:

$$13\,429,51 \times 180 = 2\,417\,311,80 \text{ рублей}$$

Рассчитаем сумму выплаченных процентов:

$$2\,417\,311,80 - 1\,270\,000 = 1\,147\,311,80 \text{ рублей}$$

График аннуитетных платежей представлен в таблице В [Приложение В].

Рассчитаем сумму страхования ипотеки по годам, согласно графикам погашения аннуитетными платежами, расчеты представим в таблице 8. Для расчетов выберем страховую компанию отвечающую всем требованиям банка АО «СОГАЗ». Страховая компания занимает второе место по России, пользуется популярностью среди граждан. Головной офис расположен в Москве. Основана компания в 1993 году. Ключевая фигура – Антон Устинов. Материнской компанией является Газпром. Уставный капитал составляет 30,1 млрд. рублей [42].

Остаток ссудной задолженности по Кредиту, увеличивается на 10 процентов. Страховые тарифы на каждый период страхования, установлены в процентах от страховой суммы. Результаты расчетов представим в таблице 8. Договор страхования заключается сроком на 1 год и продляется ежегодно до окончания

срока ипотечного кредитования. Недостающие данные для расчетов возьмем из таблицы В [Приложение В].

Таблица 8 - Расчет суммы по страховым выплатам в АО «СОГАЗ»

Год	Остаток долга, руб.	Страховая сумма по аннуитетным платежам, руб.	Ставка по страховым имуществ., %	Ставка по страхованию жизни и трудоспособности, %	Взносы страховой премии за страховой период		
					Всего, в т.ч.	по страховому имуществу	по страхованию жизни и трудоспособности
1	1275000,00	1402500,00	0,09%	0,2169%	4304,27	1262,25	3042,02
2	1235151,49	1358666,64	0,09%	0,2259%	4292,03	1222,80	3069,23
3	1191282,89	1310411,18	0,09%	0,2359%	4270,63	1179,37	3091,26
4	1142988,61	1257287,47	0,09%	0,2499%	4273,52	1131,56	3141,96
5	1089822,19	1198804,41	0,09%	0,2640%	4243,77	1078,92	3164,84
6	1031292,09	1134421,30	0,09%	0,2780%	4174,67	1020,98	3153,69
7	966857,21	1063542,93	0,09%	0,2919%	4061,67	957,19	3104,48
8	895921,83	985514,01	0,09%	0,3030%	3873,07	886,96	2986,11
9	817830,17	899613,19	0,09%	0,3219%	3705,51	809,65	2895,85
10	731860,26	805046,28	0,09%	0,3429%	3485,05	724,54	2760,50
11	637217,31	700939,04	0,09%	0,3660%	3196,28	630,85	2565,44
12	533026,34	586328,97	0,09%	0,3910%	2820,24	527,70	2292,55
13	418324,10	460156,51	0,09%	0,4219%	2355,54	414,14	1941,40
14	292050,17	321255,19	0,09%	0,4490%	1731,57	289,13	1442,44
15	153037,15	168340,86	0,09%	0,4915%	978,90	151,51	827,40

Страховая сумма за весь срок кредитования при аннуитетной схеме выплат составляет 51 766,71 рублей.

Рассчитав возможные варианты получения ипотечного кредита, оценим способности заемщика выплачивать кредит и выберем наиболее выгодный вариант. По негласным правилам банка, ежемесячные выплаты по кредиту не должны превышать 40% доходов заемщика для его одобрения. Совокупный доход созаемщиков составляет 62 910 рубля, 40% от этой суммы - 25 164 рублей, что полностью удовлетворяет условиям представленных банков, независимо от схемы платежей.

Однако, для большего комфорта, заемщики предпочитают, чтобы сумма ежемесячного платежа не превышала 30% от дохода, для нашего примера эта сумма составляет 18 873 рублей. Данным условиям удовлетворяют аннуитетные и дифференцированные платежи по рассчитанным банковским программам.

Отообразим итог оценки трех ипотечных кредиторов на рисунке 13.

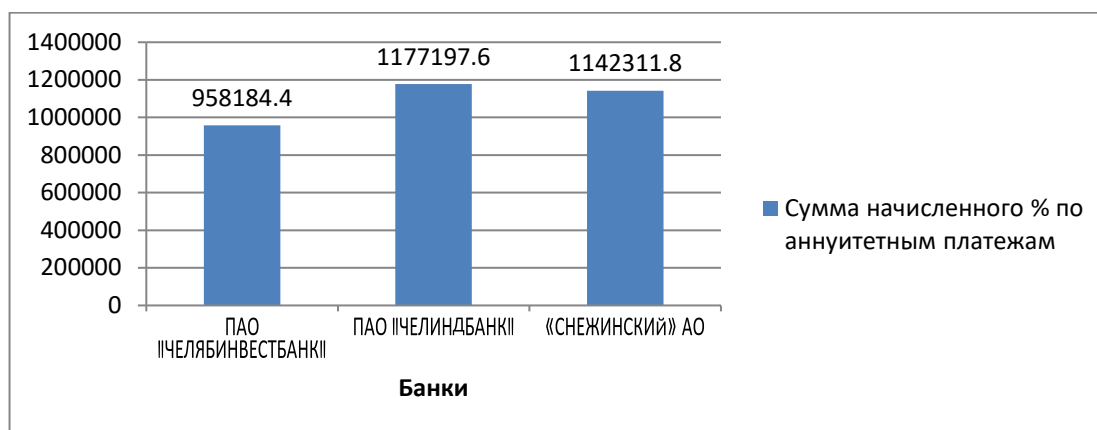


Рисунок 13 – Оценка трех ипотечных кредиторов по аннуитетным платежам

По аннуитетным платежам, наименьшая переплата по ипотечному кредиту приходится на программу ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК", переплата составляет 958 184,40 рублей. Так как ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК" в практике не использует погашение дифференцированными платежами, то самым выгодным вариантом погашения по этой схеме является предложение ПАО "ЧЕЛИНДБАНК" с суммой переплаты в 951 946,88 рублей. Заемщик может выплачивать ипотеку комфортными платежами по аннуитетной схеме погашения ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК", либо выбрать дифференцированную схему ПАО "ЧЕЛИНДБАНК" и дополнительно сэкономить 6 237,52 рублей на оплате процентов и 13 114,78 рублей по страховым выплатам.

#### Выводы по разделу два

Развитие рынка ипотечного кредитования привело к появлению большого количества ипотечных программ. На современном этапе развития российской экономики банковский сектор не переживает бурный рост, однако кредитные организации продолжают наращивать объемы кредитных операций, обеспечивая насыщение российского рынка банковских услуг. За рост активов банков в России отвечает увеличение объема предоставленных кредитов. Кредитование населения

прочно заняло место основного вида банковской деятельности и является наиболее быстро развивающимся сегментом рынка кредитных услуг.

В результате изучения второй главы были рассмотрены текущее состояние рынка ипотечного кредитования, проанализированы объемы предоставления, прослежена динамика задолженности, проведено сравнение объемов выданных и рефинансированных ипотечных кредитов. Так же был проведен анализ конкурентной среды на рынке и рассмотрены основные тренды.

Так же во второй главе были рассмотрены ипотечные кредиты в самых популярных странах Европы, Азии и Америки для нерезидентов. Плюсы и минусы оформления ипотечного кредита на покупку жилья за границей целесообразно в сравнении с российскими условиями. Условия кредитования по наиболее популярным странам для получения зарубежной ипотеки.

Приведен анализ доступности ипотечного кредитования на примере трех банков Челябинской области.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе выполнения работы была достигнута ее основная цель и решены все задачи, поставленные во введении. В заключение сделаем несколько выводов по работе.

Ипотечное кредитование - это система отношений, возникающих в связи с выдачей и получением долгосрочной ссуды (ипотечного кредита), обеспеченной ипотекой (залогом недвижимого имущества). В целом, систему жилищного ипотечного кредитования можно определить как совокупность кредитных институтов и элементов инфраструктуры, осуществляющих финансовое инвестирование в виде кредитования под залог жилья.

Ипотека - представляет собой залог недвижимости перед кредитором, с целью получения ипотечного займа у банка. При ипотечном кредитовании кредитор получает у банка денежные средства, обязательством при котором является погашение кредита, а в качестве обеспечения кредита банку в качестве залога остается недвижимость заемщика. Однако стоит уточнить тот факт, что заемщик не лишается недвижимости (участка, дома, дачи, квартиры) и может ее использовать в своих целях. Единственное, что не может сделать заемщик с залоговой недвижимостью - это передать свои права на нее третьему лицу (продать, заложить, подарить и т.д.).

Отечественные банки, заимствуя зарубежный опыт, стараются разработать собственные модели кредитования и банковские продукты, способные реально функционировать в нашей экономике.

Одним из главных факторов, позволяющих оценить текущую ситуацию на рынке ипотечного кредитования, является объем выданных кредитов и доля ипотеки в общем объеме.

В 2019 году рынку не удалось достичь рекордных значений 2018-го: банками было выдано почти 1,3 млн ипотечных кредитов на общую сумму 2,8 трлн рублей, что меньше показателей 2018-го на 14 % в количественном и на 5 % в

денежном выражении. В 2019-м году объем ипотечных выдач снизился впервые за четыре года. Ипотечный портфель физического лица уступил лидерство по темпам прироста другим розничным сегментам. Активное снижение ставок достигнутое по итогам 2019-го минимум в 9 %.

Ситуация в строительной отрасли остается сложной. За 2019 год объем просроченной задолженности компаний, занимающихся строительством зданий и сооружений, вырос на 9%, а ее доля – с 17,3 до 21,3%. Выдачи кредитов компаниям на строительство зданий и сооружений в 2019-м сократились на 9% по сравнению с 2018-м.

Рост цен на недвижимость в условиях стагнации реальных доходов населения привел к увеличению среднего размера ипотечного кредита – на 10% за 2019 год, с 2 до 2,2 млн рублей.

На фоне роста среднего размера ссуды заемщики выбирают более длинные сроки кредитования с целью ограничить увеличение долговой нагрузки и сформировать комфортный график погашения.

Ипотека на зарубежную недвижимость пользуется заслуженной популярностью в силу возможности приобрести комфортабельное жилье в престижных районах различных государств и выгодных условий кредитования. Основными плюсами являются невысокие процентные ставки, соответствие цены/качества объекта недвижимости и возможность выгодно вложить личные средства путем покупки ликвидного жилья. К основным минусам относятся дополнительные организационные, транспортные и сопутствующие издержки при выдаче иностранной ипотеки, возможное ужесточение требований к иностранным гражданам и в некоторых государствах могут применяться плавающие ставки.

На основании расчетов была проведена оценка способности заемщика выплачивать ипотечный кредит и выбран наиболее выгодный вариант из трех банков Челябинской области.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 197-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Электронный источник] / <https://base.garant.ru/10164072>
- 2 Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. От 02.08.2019) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" [Электронный источник] / [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19396](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396)
- 3 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. От 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [Электронный источник] / [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038)
- 4 Постановление Правительства РФ от 26.08.1996 N 1010 "Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию" [Электронный источник] / [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_99723](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_99723)
- 5 Постановление Губернатора Челябинской области от 18.02.2020 N 51 "Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Челябинской области в IV квартале 2019 года" [Электронный источник] / <https://www.garant.ru/hotlaw/chelyabinsk/1328875>
- 6 Приказ Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства РФ от 13.12.2019 N 827 "О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2020 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2020 года" [Электронный источник] / <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73222601>
- 7 Аверченко, В. Принципы жилищного кредитования [Текст] / В. Аверченко. – М.: Альпина Бизнес Букс (Юнайтед Пресс), 2016 - 276с.

- 8 Алексанян, А.А. Роль государства в развитии системы ипотечного кредитования [Текст] / А.А. Алексанян. – М.: Инфра-М, 2016 – 35с.
- 9 Алексей, П.В. Жилищное право [Текст] / П.В. Алексей, И.А. Еремичева. – М.: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН, 2017 – 510с.
- 10 Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости [Текст] / И.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2014 – 241с.
- 11 Баронин, С.А. Ипотечное кредитование жилищного строительства [Текст] / С.А. Баронин, В.В. Бочкарев. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014 - 189с.
- 12 Боннер, Е. А. Банковское кредитование [Текст] / Е.А. Боннер. - М.: Городец, 2017 - 160с.
- 13 Ворошилова, И.В. Роль ипотеки в решении социальных проблем России [Текст] / И.В. Ворошилова, Т.П. Носова. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015
- 14 Гусев, А. Ипотечное жилищное кредитование. Жилье взаимы [Текст] / А. Гусев. - М.: Феникс, 2015 - 862с.
- 15 Даниленко, С. А. Банковское потребительское кредитование [Текст] / С.А. Даниленко, М.В. Комиссарова. - М.: Юстицинформ, 2016 - 384с.
- 16 Журкина, Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения [Текст] / Н.Г. Журкина. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015 - 289с.
- 17 Злодеева, А.Е. Ипотечное жилищное кредитование как часть экономической системы государства [Текст] / А.Е. Злодеева. – СПб.: Питер, 2017 – 178с.
- 18 Иванов, В.В. Ипотечное кредитование [Текст] / В.В. Иванов. – М.: Инфра-М, 2016 – 247с.
- 19 Кибирев, С.Ф. Ипотечное кредитование [Текст] / С.А. Кибирев. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2015 - 148с.
- 20 Кострикин, П.Н. Ипотечное кредитование в России [Текст] / П.Н. Кострикин, А. Н. Кузьминов. – М.: Инфра-М, 2016 – 178с.
- 21 Крюков, Р. В. Банковское дело и кредитование [Текст] / Р.В. Крюков. - М.: А-Приор, 2017 - 236с.

22 Лаврушин, О. И. Банковское дело. Современная система кредитования [Текст] / О.И. Лаврушин, О.Н. Афанасьева, С.Л. Корниенко. - М.: КноРус, 2017 - 264с.

23 Логинов, М.П. Ипотечное жилищное кредитование в России [Текст]: монография / М.П. Логинов // ЭКО. - 2005 - N 9 - С.115-132.

24 Логинов, М.П. Особенности системы ипотечных услуг в России [Текст]: монография / М.П. Логинов. – Екатеринбург: УрАГС, 2009 – 336с.

25 Мавлютов, Р.Р. Финансы, денежное обращение и ипотека [Текст] / Р.Р. Мавлютов. - Волгоградское научное издательство, 2015 - 214 с.

26 Миннеханова, А.Ф. Особенности ипотечного кредитования в современных условиях [Текст] / А.Ф. Миннеханова. – М.: Инфра-М, 2016 - № 12-2. - С. 269 – 272

27 Павлова, И.В. Ипотечное жилищное кредитование [Текст] / И.В. Павлова. – М.: БДЦ-пресс. 2014 - 272с.

28 Пиркина, И.И. Ипотечное кредитование [Текст] / И.И. Пиркина. – М.: Инфра-М, 2014 – 248с.28.

29 Разумова, И.А. Ипотечное кредитование [Текст] / И.А. Разумова – СПб.: Питер, 2005 – 208с.

30 Толстых, И.А. Принципы реализации ипотечного жилищного кредитования для повышения уровня и качества жизни населения [Текст] / И.А. Толстых. – М.: Инфра-М, 2016 - № 1 - С. 263 – 269

31 Торосян, Н.Д. Ипотечное кредитование: теоретические основы и тенденции развития [Текст] / Н. Д. Торосян // Экономика и предпринимательство. - 2017 - № 12, ч. 1 - С. 1294-1297.

32 Официальный сайт Центрального банка РФ [Электронный ресурс] Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования - Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>

33 Официальный сайт Агентства ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс] Ипотека и жилищное строительство - Режим доступа: [https://www.дом.пф/about/analytics/mortgage\\_and\\_housing/](https://www.дом.пф/about/analytics/mortgage_and_housing/)

34 Официальный сайт Южно-Уральской корпорации жилищного строительства и ипотеки [Электронный ресурс] Ипотечные программы – Режим доступа: <http://ipoteka-74.ru/ipoteka/>

35 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] Среднемесячная заработная плата по видам экономической деятельности за январь 2020 года — Режим доступа: <https://chelstat.gks.ru>

36 Информационное рейтинговое агентство «Эксперт РА» [Электронный ресурс] Аналитические материалы российского рынка ипотеки в 2018 году – Режим доступа: <https://raexpert.ru>

37 Информационное агентство Банкир [Электронный ресурс] Альтернативный взгляд на публичные ипотечные тренды - Режим доступа: <http://bankir.ru/publikacii/20171122/alternativnyi-vzglyad-na-publichnye-ipotechnye-trendy-chast-i-trendy-i-novosti-10009317/>

38 Официальный сайт ПАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК"/[Электронный ресурс]/ Режим доступа: <https://chelinvest.ru>

39 Официальный сайт ПАО "ЧЕЛИНДБАНК"/[Электронный ресурс]/ Режим доступа: <https://www.chelindbank.ru>

40 Официальный сайт ООО СК «ВТБ Страхование»/[Электронный ресурс]/ Режим доступа: <https://www.vtbins.ru>

41 Официальный сайт Банк «Снежинский» АО /[Электронный ресурс]/ Режим доступа: <https://www.snbank.ru>

42 Официальный сайт АО «СОГАЗ» /[Электронный ресурс]/ Режим доступа: <https://www.sogaz.ru>

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Расчет графика платежей аннуитетным способом на примере ПАО

«ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК»

Таблица А - График платежей при аннуитетной схеме погашения

В рублях

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
1	1 275 000,00	3 587,83	8 818,75	12 406,58
2	1 271 412,17	3 612,65	8 793,93	12 406,58
3	1 267 799,52	3 637,63	8 768,95	12 406,58
4	1 264 161,89	3 662,79	8 743,79	12 406,58
5	1 260 499,10	3 688,13	8 718,45	12 406,58
6	1 256 810,97	3 713,64	8 692,94	12 406,58
7	1 253 097,33	3 739,32	8 667,26	12 406,58
8	1 249 358,01	3 765,19	8 641,39	12 406,58
9	1 245 592,82	3 791,23	8 615,35	12 406,58
10	1 241 801,59	3 817,45	8 589,13	12 406,58
11	1 237 984,14	3 843,86	8 562,72	12 406,58
12	1 234 140,28	3 870,44	8 536,14	12 406,58
13	1 230 269,84	3 897,21	8 509,37	12 406,58
14	1 226 372,63	3 924,17	8 482,41	12 406,58
15	1 222 448,46	3 951,31	8 455,27	12 406,58
16	1 218 497,15	3 978,64	8 427,94	12 406,58
17	1 214 518,50	4 006,16	8 400,42	12 406,58
18	1 210 512,34	4 033,87	8 372,71	12 406,58
19	1 206 478,47	4 061,77	8 344,81	12 406,58
20	1 202 416,70	4 089,86	8 316,72	12 406,58
21	1 198 326,84	4 118,15	8 288,43	12 406,58
22	1 194 208,69	4 146,64	8 259,94	12 406,58
23	1 190 062,05	4 175,32	8 231,26	12 406,58
24	1 185 886,73	4 204,20	8 202,38	12 406,58
25	1 181 682,54	4 233,28	8 173,30	12 406,58
26	1 177 449,26	4 262,56	8 144,02	12 406,58
27	1 173 186,70	4 292,04	8 114,54	12 406,58
28	1 168 894,66	4 321,73	8 084,85	12 406,58
29	1 164 572,94	4 351,62	8 054,96	12 406,58
30	1 160 221,32	4 381,72	8 024,86	12 406,58
31	1 155 839,61	4 412,02	7 994,56	12 406,58
32	1 151 427,58	4 442,54	7 964,04	12 406,58

Продолжение таблицы А

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
33	1 146 985,04	4 473,27	7 933,31	12 406,58
34	1 142 511,78	4 504,21	7 902,37	12 406,58
35	1 138 007,57	4 535,36	7 871,22	12 406,58
36	1 133 472,21	4 566,73	7 839,85	12 406,58
37	1 128 905,48	4 598,32	7 808,26	12 406,58
38	1 124 307,16	4 630,12	7 776,46	12 406,58
39	1 119 677,04	4 662,15	7 744,43	12 406,58
40	1 115 014,89	4 694,39	7 712,19	12 406,58
41	1 110 320,50	4 726,86	7 679,72	12 406,58
42	1 105 593,64	4 759,56	7 647,02	12 406,58
43	1 100 834,08	4 792,48	7 614,10	12 406,58
44	1 096 041,60	4 825,63	7 580,95	12 406,58
45	1 091 215,98	4 859,00	7 547,58	12 406,58
46	1 086 356,97	4 892,61	7 513,97	12 406,58
47	1 081 464,36	4 926,45	7 480,13	12 406,58
48	1 076 537,91	4 960,53	7 446,05	12 406,58
49	1 071 577,38	4 994,84	7 411,74	12 406,58
50	1 066 582,55	5 029,38	7 377,20	12 406,58
51	1 061 553,16	5 064,17	7 342,41	12 406,58
52	1 056 488,99	5 099,20	7 307,38	12 406,58
53	1 051 389,80	5 134,47	7 272,11	12 406,58
54	1 046 255,33	5 169,98	7 236,60	12 406,58
55	1 041 085,35	5 205,74	7 200,84	12 406,58
56	1 035 879,61	5 241,75	7 164,83	12 406,58
57	1 030 637,86	5 278,00	7 128,58	12 406,58
58	1 025 359,86	5 314,51	7 092,07	12 406,58
59	1 020 045,35	5 351,27	7 055,31	12 406,58
60	1 014 694,09	5 388,28	7 018,30	12 406,58
61	1 009 305,81	5 425,55	6 981,03	12 406,58
62	1 003 880,26	5 463,07	6 943,51	12 406,58
63	998 417,18	5 500,86	6 905,72	12 406,58
64	992 916,32	5 538,91	6 867,67	12 406,58
65	987 377,41	5 577,22	6 829,36	12 406,58
66	981 800,19	5 615,80	6 790,78	12 406,58
67	976 184,40	5 654,64	6 751,94	12 406,58
68	970 529,76	5 693,75	6 712,83	12 406,58
69	964 836,01	5 733,13	6 673,45	12 406,58



Продолжение таблицы А

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
70	959 102,88	5 772,79	6 633,79	12 406,58
71	953 330,10	5 812,71	6 593,87	12 406,58
72	947 517,38	5 852,92	6 553,66	12 406,58
73	941 664,46	5 893,40	6 513,18	12 406,58
74	935 771,06	5 934,16	6 472,42	12 406,58
75	929 836,90	5 975,21	6 431,37	12 406,58
76	923 861,69	6 016,54	6 390,04	12 406,58
77	917 845,16	6 058,15	6 348,43	12 406,58
78	911 787,00	6 100,05	6 306,53	12 406,58
79	905 686,95	6 142,25	6 264,33	12 406,58
80	899 544,71	6 184,73	6 221,85	12 406,58
81	893 359,98	6 227,51	6 179,07	12 406,58
82	887 132,47	6 270,58	6 136,00	12 406,58
83	880 861,89	6 313,95	6 092,63	12 406,58
84	874 547,94	6 357,62	6 048,96	12 406,58
85	868 190,31	6 401,60	6 004,98	12 406,58
86	861 788,72	6 445,87	5 960,71	12 406,58
87	855 342,84	6 490,46	5 916,12	12 406,58
88	848 852,38	6 535,35	5 871,23	12 406,58
89	842 317,03	6 580,55	5 826,03	12 406,58
90	835 736,48	6 626,07	5 780,51	12 406,58
91	829 110,41	6 671,90	5 734,68	12 406,58
92	822 438,51	6 718,05	5 688,53	12 406,58
93	815 720,46	6 764,51	5 642,07	12 406,58
94	808 955,95	6 811,30	5 595,28	12 406,58
95	802 144,65	6 858,41	5 548,17	12 406,58
96	795 286,24	6 905,85	5 500,73	12 406,58
97	788 380,39	6 953,62	5 452,96	12 406,58
98	781 426,77	7 001,71	5 404,87	12 406,58
99	774 425,06	7 050,14	5 356,44	12 406,58
100	767 374,92	7 098,90	5 307,68	12 406,58
101	760 276,01	7 148,00	5 258,58	12 406,58
102	753 128,01	7 197,44	5 209,14	12 406,58
103	745 930,57	7 247,23	5 159,35	12 406,58
104	738 683,34	7 297,35	5 109,23	12 406,58
105	731 385,99	7 347,83	5 058,75	12 406,58
106	724 038,16	7 398,65	5 007,93	12 406,58

Продолжение таблицы А

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
107	716 639,51	7 449,82	4 956,76	12 406,58
108	709 189,69	7 501,35	4 905,23	12 406,58
109	701 688,33	7 553,24	4 853,34	12 406,58
110	694 135,10	7 605,48	4 801,10	12 406,58
111	686 529,62	7 658,08	4 748,50	12 406,58
112	678 871,54	7 711,05	4 695,53	12 406,58
113	671 160,48	7 764,39	4 642,19	12 406,58
114	663 396,10	7 818,09	4 588,49	12 406,58
115	655 578,01	7 872,17	4 534,41	12 406,58
116	647 705,84	7 926,61	4 479,97	12 406,58
117	639 779,23	7 981,44	4 425,14	12 406,58
118	631 797,79	8 036,65	4 369,93	12 406,58
119	623 761,14	8 092,23	4 314,35	12 406,58
120	615 668,91	8 148,20	4 258,38	12 406,58
121	607 520,71	8 204,56	4 202,02	12 406,58
122	599 316,14	8 261,31	4 145,27	12 406,58
123	591 054,83	8 318,45	4 088,13	12 406,58
124	582 736,38	8 375,99	4 030,59	12 406,58
125	574 360,40	8 433,92	3 972,66	12 406,58
126	565 926,48	8 492,26	3 914,32	12 406,58
127	557 434,22	8 550,99	3 855,59	12 406,58
128	548 883,23	8 610,14	3 796,44	12 406,58
129	540 273,09	8 669,69	3 736,89	12 406,58
130	531 603,40	8 729,66	3 676,92	12 406,58
131	522 873,74	8 790,04	3 616,54	12 406,58
132	514 083,71	8 850,83	3 555,75	12 406,58
133	505 232,87	8 912,05	3 494,53	12 406,58
134	496 320,82	8 973,69	3 432,89	12 406,58
135	487 347,12	9 035,76	3 370,82	12 406,58
136	478 311,36	9 098,26	3 308,32	12 406,58
137	469 213,10	9 161,19	3 245,39	12 406,58
138	460 051,91	9 224,55	3 182,03	12 406,58
139	450 827,36	9 288,36	3 118,22	12 406,58
140	441 539,00	9 352,60	3 053,98	12 406,58
141	432 186,40	9 417,29	2 989,29	12 406,58
142	422 769,11	9 482,43	2 924,15	12 406,58
143	413 286,68	9 548,01	2 858,57	12 406,58

Окончание таблицы А

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
144	403 738,67	9 614,05	2 792,53	12 406,58
145	394 124,61	9 680,55	2 726,03	12 406,58
146	384 444,06	9 747,51	2 659,07	12 406,58
147	374 696,55	9 814,93	2 591,65	12 406,58
148	364 881,62	9 882,82	2 523,76	12 406,58
149	354 998,81	9 951,17	2 455,41	12 406,58
150	345 047,64	10 020,00	2 386,58	12 406,58
151	335 027,64	10 089,31	2 317,27	12 406,58
152	324 938,33	10 159,09	2 247,49	12 406,58
153	314 779,24	10 229,36	2 177,22	12 406,58
154	304 549,88	10 300,11	2 106,47	12 406,58
155	294 249,77	10 371,35	2 035,23	12 406,58
156	283 878,42	10 443,09	1 963,49	12 406,58
157	273 435,33	10 515,32	1 891,26	12 406,58
158	262 920,02	10 588,05	1 818,53	12 406,58
159	252 331,97	10 661,28	1 745,30	12 406,58
160	241 670,68	10 735,02	1 671,56	12 406,58
161	230 935,66	10 809,28	1 597,30	12 406,58
162	220 126,38	10 884,04	1 522,54	12 406,58
163	209 242,34	10 959,32	1 447,26	12 406,58
164	198 283,02	11 035,12	1 371,46	12 406,58
165	187 247,90	11 111,45	1 295,13	12 406,58
166	176 136,45	11 188,30	1 218,28	12 406,58
167	164 948,15	11 265,69	1 140,89	12 406,58
168	153 682,46	11 343,61	1 062,97	12 406,58
169	142 338,85	11 422,07	984,51	12 406,58
170	130 916,78	11 501,07	905,51	12 406,58
171	119 415,71	11 580,62	825,96	12 406,58
172	107 835,09	11 660,72	745,86	12 406,58
173	96 174,37	11 741,37	665,21	12 406,58
174	84 432,99	11 822,59	583,99	12 406,58
175	72 610,41	11 904,36	502,22	12 406,58
176	60 706,05	11 986,70	419,88	12 406,58
177	48 719,35	12 069,60	336,98	12 406,58
178	36 649,75	12 153,09	253,49	12 406,58
179	24 496,66	12 237,14	169,44	12 406,58
180	12 259,52	12 259,52	147,06	12 406,58
		1 275 000,00	958 184,40	2 233 184,40

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Расчет графиков платежей аннуитетным и дифференцированным способами на  
примере ПАО "ЧЕЛИНДБАНК"

Таблица Б.1 - График платежей при аннуитетной схеме погашения

В рублях

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
1	1 275 000,00	3 104,57	10 518,75	13 623,32
2	1 271 895,43	3 130,18	10 493,14	13 623,32
3	1 268 765,25	3 156,01	10 467,31	13 623,32
4	1 265 609,24	3 182,04	10 441,28	13 623,32
5	1 262 427,20	3 208,30	10 415,02	13 623,32
6	1 259 218,90	3 234,76	10 388,56	13 623,32
7	1 255 984,14	3 261,45	10 361,87	13 623,32
8	1 252 722,69	3 288,36	10 334,96	13 623,32
9	1 249 434,33	3 315,49	10 307,83	13 623,32
10	1 246 118,84	3 342,84	10 280,48	13 623,32
11	1 242 776,00	3 370,42	10 252,90	13 623,32
12	1 239 405,58	3 398,22	10 225,10	13 623,32
13	1 236 007,36	3 426,26	10 197,06	13 623,32
14	1 232 581,10	3 454,53	10 168,79	13 623,32
15	1 229 126,57	3 483,03	10 140,29	13 623,32
16	1 225 643,55	3 511,76	10 111,56	13 623,32
17	1 222 131,79	3 540,73	10 082,59	13 623,32
18	1 218 591,06	3 569,94	10 053,38	13 623,32
19	1 215 021,11	3 599,40	10 023,92	13 623,32
20	1 211 421,72	3 629,09	9 994,23	13 623,32
21	1 207 792,63	3 659,03	9 964,29	13 623,32
22	1 204 133,59	3 689,22	9 934,10	13 623,32
23	1 200 444,38	3 719,65	9 903,67	13 623,32
24	1 196 724,72	3 750,34	9 872,98	13 623,32
25	1 192 974,38	3 781,28	9 842,04	13 623,32
26	1 189 193,10	3 812,48	9 810,84	13 623,32
27	1 185 380,62	3 843,93	9 779,39	13 623,32
28	1 181 536,69	3 875,64	9 747,68	13 623,32
29	1 177 661,05	3 907,62	9 715,70	13 623,32
30	1 173 753,43	3 939,85	9 683,47	13 623,32
31	1 169 813,58	3 972,36	9 650,96	13 623,32
32	1 165 841,22	4 005,13	9 618,19	13 623,32

Продолжение таблицы Б.1

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
33	1 161 836,09	4 038,17	9 585,15	13 623,32
34	1 157 797,92	4 071,49	9 551,83	13 623,32
35	1 153 726,43	4 105,08	9 518,24	13 623,32
36	1 149 621,36	4 138,94	9 484,38	13 623,32
37	1 145 482,41	4 173,09	9 450,23	13 623,32
38	1 141 309,32	4 207,52	9 415,80	13 623,32
39	1 137 101,80	4 242,23	9 381,09	13 623,32
40	1 132 859,57	4 277,23	9 346,09	13 623,32
41	1 128 582,35	4 312,52	9 310,80	13 623,32
42	1 124 269,83	4 348,09	9 275,23	13 623,32
43	1 119 921,74	4 383,97	9 239,35	13 623,32
44	1 115 537,77	4 420,13	9 203,19	13 623,32
45	1 111 117,64	4 456,60	9 166,72	13 623,32
46	1 106 661,04	4 493,37	9 129,95	13 623,32
47	1 102 167,67	4 530,44	9 092,88	13 623,32
48	1 097 637,23	4 567,81	9 055,51	13 623,32
49	1 093 069,42	4 605,50	9 017,82	13 623,32
50	1 088 463,92	4 643,49	8 979,83	13 623,32
51	1 083 820,43	4 681,80	8 941,52	13 623,32
52	1 079 138,63	4 720,43	8 902,89	13 623,32
53	1 074 418,20	4 759,37	8 863,95	13 623,32
54	1 069 658,83	4 798,63	8 824,69	13 623,32
55	1 064 860,20	4 838,22	8 785,10	13 623,32
56	1 060 021,98	4 878,14	8 745,18	13 623,32
57	1 055 143,84	4 918,38	8 704,94	13 623,32
58	1 050 225,45	4 958,96	8 664,36	13 623,32
59	1 045 266,49	4 999,87	8 623,45	13 623,32
60	1 040 266,62	5 041,12	8 582,20	13 623,32
61	1 035 225,50	5 082,71	8 540,61	13 623,32
62	1 030 142,79	5 124,64	8 498,68	13 623,32
63	1 025 018,15	5 166,92	8 456,40	13 623,32
64	1 019 851,23	5 209,55	8 413,77	13 623,32
65	1 014 641,68	5 252,53	8 370,79	13 623,32
66	1 009 389,16	5 295,86	8 327,46	13 623,32
67	1 004 093,30	5 339,55	8 283,77	13 623,32
68	998 753,75	5 383,60	8 239,72	13 623,32
69	993 370,15	5 428,02	8 195,30	13 623,32
70	987 942,13	5 472,80	8 150,52	13 623,32

Продолжение таблицы Б.1

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
71	982 469,33	5 517,95	8 105,37	13 623,32
72	976 951,38	5 563,47	8 059,85	13 623,32
73	971 387,91	5 609,37	8 013,95	13 623,32
74	965 778,54	5 655,65	7 967,67	13 623,32
75	960 122,90	5 702,31	7 921,01	13 623,32
76	954 420,59	5 749,35	7 873,97	13 623,32
77	948 671,24	5 796,78	7 826,54	13 623,32
78	942 874,46	5 844,61	7 778,71	13 623,32
79	937 029,85	5 892,82	7 730,50	13 623,32
80	931 137,03	5 941,44	7 681,88	13 623,32
81	925 195,59	5 990,46	7 632,86	13 623,32
82	919 205,13	6 039,88	7 583,44	13 623,32
83	913 165,26	6 089,71	7 533,61	13 623,32
84	907 075,55	6 139,95	7 483,37	13 623,32
85	900 935,60	6 190,60	7 432,72	13 623,32
86	894 745,00	6 241,67	7 381,65	13 623,32
87	888 503,33	6 293,17	7 330,15	13 623,32
88	882 210,16	6 345,09	7 278,23	13 623,32
89	875 865,07	6 397,43	7 225,89	13 623,32
90	869 467,64	6 450,21	7 173,11	13 623,32
91	863 017,43	6 503,43	7 119,89	13 623,32
92	856 514,00	6 557,08	7 066,24	13 623,32
93	849 956,92	6 611,18	7 012,14	13 623,32
94	843 345,75	6 665,72	6 957,60	13 623,32
95	836 680,03	6 720,71	6 902,61	13 623,32
96	829 959,32	6 776,16	6 847,16	13 623,32
97	823 183,16	6 832,06	6 791,26	13 623,32
98	816 351,10	6 888,42	6 734,90	13 623,32
99	809 462,68	6 945,25	6 678,07	13 623,32
100	802 517,43	7 002,55	6 620,77	13 623,32
101	795 514,88	7 060,32	6 563,00	13 623,32
102	788 454,56	7 118,57	6 504,75	13 623,32
103	781 335,99	7 177,30	6 446,02	13 623,32
104	774 158,69	7 236,51	6 386,81	13 623,32
105	766 922,18	7 296,21	6 327,11	13 623,32
106	759 625,96	7 356,41	6 266,91	13 623,32
107	752 269,56	7 417,10	6 206,22	13 623,32
108	744 852,46	7 478,29	6 145,03	13 623,32

Продолжение таблицы Б.1

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
109	737 374,18	7 539,98	6 083,34	13 623,32
110	729 834,19	7 602,19	6 021,13	13 623,32
111	722 232,00	7 664,91	5 958,41	13 623,32
112	714 567,10	7 728,14	5 895,18	13 623,32
113	706 838,96	7 791,90	5 831,42	13 623,32
114	699 047,06	7 856,18	5 767,14	13 623,32
115	691 190,88	7 921,00	5 702,32	13 623,32
116	683 269,88	7 986,34	5 636,98	13 623,32
117	675 283,54	8 052,23	5 571,09	13 623,32
118	667 231,31	8 118,66	5 504,66	13 623,32
119	659 112,64	8 185,64	5 437,68	13 623,32
120	650 927,00	8 253,17	5 370,15	13 623,32
121	642 673,83	8 321,26	5 302,06	13 623,32
122	634 352,57	8 389,91	5 233,41	13 623,32
123	625 962,66	8 459,13	5 164,19	13 623,32
124	617 503,53	8 528,92	5 094,40	13 623,32
125	608 974,62	8 599,28	5 024,04	13 623,32
126	600 375,34	8 670,22	4 953,10	13 623,32
127	591 705,11	8 741,75	4 881,57	13 623,32
128	582 963,36	8 813,87	4 809,45	13 623,32
129	574 149,49	8 886,59	4 736,73	13 623,32
130	565 262,90	8 959,90	4 663,42	13 623,32
131	556 303,00	9 033,82	4 589,50	13 623,32
132	547 269,18	9 108,35	4 514,97	13 623,32
133	538 160,83	9 183,49	4 439,83	13 623,32
134	528 977,34	9 259,26	4 364,06	13 623,32
135	519 718,08	9 335,65	4 287,67	13 623,32
136	510 382,43	9 412,66	4 210,66	13 623,32
137	500 969,77	9 490,32	4 133,00	13 623,32
138	491 479,45	9 568,61	4 054,71	13 623,32
139	481 910,84	9 647,56	3 975,76	13 623,32
140	472 263,28	9 727,15	3 896,17	13 623,32
141	462 536,13	9 807,40	3 815,92	13 623,32
142	452 728,74	9 888,31	3 735,01	13 623,32
143	442 840,43	9 969,89	3 653,43	13 623,32
144	432 870,54	10 052,14	3 571,18	13 623,32
145	422 818,40	10 135,07	3 488,25	13 623,32

Окончание таблицы Б.1

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
146	412 683,33	10 218,68	3 404,64	13 623,32
147	402 464,65	10 302,99	3 320,33	13 623,32
148	392 161,67	10 387,99	3 235,33	13 623,32
149	381 773,68	10 473,69	3 149,63	13 623,32
150	371 299,99	10 560,10	3 063,22	13 623,32
151	360 739,90	10 647,22	2 976,10	13 623,32
152	350 092,68	10 735,06	2 888,26	13 623,32
153	339 357,63	10 823,62	2 799,70	13 623,32
154	328 534,01	10 912,91	2 710,41	13 623,32
155	317 621,09	11 002,95	2 620,37	13 623,32
156	306 618,15	11 093,72	2 529,60	13 623,32
157	295 524,43	11 185,24	2 438,08	13 623,32
158	284 339,18	11 277,52	2 345,80	13 623,32
159	273 061,66	11 370,56	2 252,76	13 623,32
160	261 691,10	11 464,37	2 158,95	13 623,32
161	250 226,73	11 558,95	2 064,37	13 623,32
162	238 667,78	11 654,31	1 969,01	13 623,32
163	227 013,47	11 750,46	1 872,86	13 623,32
164	215 263,01	11 847,40	1 775,92	13 623,32
165	203 415,61	11 945,14	1 678,18	13 623,32
166	191 470,47	12 043,69	1 579,63	13 623,32
167	179 426,78	12 143,05	1 480,27	13 623,32
168	167 283,73	12 243,23	1 380,09	13 623,32
169	155 040,50	12 344,24	1 279,08	13 623,32
170	142 696,27	12 446,08	1 177,24	13 623,32
171	130 250,19	12 548,76	1 074,56	13 623,32
172	117 701,44	12 652,28	971,04	13 623,32
173	105 049,15	12 756,66	866,66	13 623,32
174	92 292,49	12 861,91	761,41	13 623,32
175	79 430,58	12 968,02	655,30	13 623,32
176	66 462,56	13 075,00	548,32	13 623,32
177	53 387,56	13 182,87	440,45	13 623,32
178	40 204,69	13 291,63	331,69	13 623,32
179	26 913,06	13 401,29	222,03	13 623,32
180	13 511,77	13 511,77	111,55	13 623,32
		1 275 00,00	1 177 197,60	2 452 197,60



Таблица Б.2 - График платежей при дифференцированной схеме погашения

В рублях

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
1	1 275 000,00	7 083,33	10 518,75	17 602,08
2	1 267 916,67	7 083,33	10 460,31	17 543,65
3	1 260 833,33	7 083,33	10 401,88	17 485,21
4	1 253 750,00	7 083,33	10 343,44	17 426,77
5	1 246 666,67	7 083,33	10 285,00	17 368,33
6	1 239 583,33	7 083,33	10 226,56	17 309,90
7	1 232 500,00	7 083,33	10 168,13	17 251,46
8	1 225 416,67	7 083,33	10 109,69	17 193,02
9	1 218 333,33	7 083,33	10 051,25	17 134,58
10	1 211 250,00	7 083,33	9 992,81	17 076,15
11	1 204 166,67	7 083,33	9 934,38	17 017,71
12	1 197 083,33	7 083,33	9 875,94	16 959,27
13	1 190 000,00	7 083,33	9 817,50	16 900,83
14	1 182 916,67	7 083,33	9 759,06	16 842,40
15	1 175 833,33	7 083,33	9 700,63	16 783,96
16	1 168 750,00	7 083,33	9 642,19	16 725,52
17	1 161 666,67	7 083,33	9 583,75	16 667,08
18	1 154 583,33	7 083,33	9 525,31	16 608,65
19	1 147 500,00	7 083,33	9 466,88	16 550,21
20	1 140 416,67	7 083,33	9 408,44	16 491,77
21	1 133 333,33	7 083,33	9 350,00	16 433,33
22	1 126 250,00	7 083,33	9 291,56	16 374,90
23	1 119 166,67	7 083,33	9 233,13	16 316,46
24	1 112 083,33	7 083,33	9 174,69	16 258,02
25	1 105 000,00	7 083,33	9 116,25	16 199,58
26	1 097 916,67	7 083,33	9 057,81	16 141,15
27	1 090 833,33	7 083,33	8 999,38	16 082,71
28	1 083 750,00	7 083,33	8 940,94	16 024,27
29	1 076 666,67	7 083,33	8 882,50	15 965,83
30	1 069 583,33	7 083,33	8 824,06	15 907,40
31	1 062 500,00	7 083,33	8 765,63	15 848,96
32	1 055 416,67	7 083,33	8 707,19	15 790,52
33	1 048 333,33	7 083,33	8 648,75	15 732,08
34	1 041 250,00	7 083,33	8 590,31	15 673,65
35	1 034 166,67	7 083,33	8 531,88	15 615,21

Продолжение таблицы Б.2

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
36	1 027 083,33	7 083,33	8 473,44	15 556,77
37	1 020 000,00	7 083,33	8 415,00	15 498,33
38	1 012 916,67	7 083,33	8 356,56	15 439,90
39	1 005 833,33	7 083,33	8 298,13	15 381,46
40	998 750,00	7 083,33	8 239,69	15 323,02
41	991 666,67	7 083,33	8 181,25	15 264,58
42	984 583,33	7 083,33	8 122,81	15 206,15
43	977 500,00	7 083,33	8 064,38	15 147,71
44	970 416,67	7 083,33	8 005,94	15 089,27
45	963 333,33	7 083,33	7 947,50	15 030,83
46	956 250,00	7 083,33	7 889,06	14 972,40
47	949 166,67	7 083,33	7 830,63	14 913,96
48	942 083,33	7 083,33	7 772,19	14 855,52
49	935 000,00	7 083,33	7 713,75	14 797,08
50	927 916,67	7 083,33	7 655,31	14 738,65
51	920 833,33	7 083,33	7 596,88	14 680,21
52	913 750,00	7 083,33	7 538,44	14 621,77
53	906 666,67	7 083,33	7 480,00	14 563,33
54	899 583,33	7 083,33	7 421,56	14 504,90
55	892 500,00	7 083,33	7 363,13	14 446,46
56	885 416,67	7 083,33	7 304,69	14 388,02
57	878 333,33	7 083,33	7 246,25	14 329,58
58	871 250,00	7 083,33	7 187,81	14 271,15
59	864 166,67	7 083,33	7 129,38	14 212,71
60	857 083,33	7 083,33	7 070,94	14 154,27
61	850 000,00	7 083,33	7 012,50	14 095,83
62	842 916,67	7 083,33	6 954,06	14 037,40
63	835 833,33	7 083,33	6 895,63	13 978,96
64	828 750,00	7 083,33	6 837,19	13 920,52
65	821 666,67	7 083,33	6 778,75	13 862,08
66	814 583,33	7 083,33	6 720,31	13 803,65
67	807 500,00	7 083,33	6 661,88	13 745,21
68	800 416,67	7 083,33	6 603,44	13 686,77
69	793 333,33	7 083,33	6 545,00	13 628,33
70	786 250,00	7 083,33	6 486,56	13 569,90
71	779 166,67	7 083,33	6 428,13	13 511,46
72	772 083,33	7 083,33	6 369,69	13 453,02

Продолжение таблицы Б.2

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
73	765 000,00	7 083,33	6 311,25	13 394,58
74	757 916,67	7 083,33	6 252,81	13 336,15
75	750 833,33	7 083,33	6 194,38	13 277,71
76	743 750,00	7 083,33	6 135,94	13 219,27
77	736 666,67	7 083,33	6 077,50	13 160,83
78	729 583,33	7 083,33	6 019,06	13 102,40
79	722 500,00	7 083,33	5 960,63	13 043,96
80	715 416,67	7 083,33	5 902,19	12 985,52
81	708 333,33	7 083,33	5 843,75	12 927,08
82	701 250,00	7 083,33	5 785,31	12 868,65
83	694 166,67	7 083,33	5 726,88	12 810,21
84	687 083,33	7 083,33	5 668,44	12 751,77
85	680 000,00	7 083,33	5 610,00	12 693,33
86	672 916,67	7 083,33	5 551,56	12 634,90
87	665 833,33	7 083,33	5 493,13	12 576,46
88	658 750,00	7 083,33	5 434,69	12 518,02
89	651 666,67	7 083,33	5 376,25	12 459,58
90	644 583,33	7 083,33	5 317,81	12 401,15
91	637 500,00	7 083,33	5 259,38	12 342,71
92	630 416,67	7 083,33	5 200,94	12 284,27
93	623 333,33	7 083,33	5 142,50	12 225,83
94	616 250,00	7 083,33	5 084,06	12 167,40
95	609 166,67	7 083,33	5 025,63	12 108,96
96	602 083,33	7 083,33	4 967,19	12 050,52
97	595 000,00	7 083,33	4 908,75	11 992,08
98	587 916,67	7 083,33	4 850,31	11 933,65
99	580 833,33	7 083,33	4 791,88	11 875,21
100	573 750,00	7 083,33	4 733,44	11 816,77
101	566 666,67	7 083,33	4 675,00	11 758,33
102	559 583,33	7 083,33	4 616,56	11 699,90
103	552 500,00	7 083,33	4 558,13	11 641,46
104	545 416,67	7 083,33	4 499,69	11 583,02
105	538 333,33	7 083,33	4 441,25	11 524,58
106	531 250,00	7 083,33	4 382,81	11 466,15
107	524 166,67	7 083,33	4 324,38	11 407,71
108	517 083,33	7 083,33	4 265,94	11 349,27
109	510 000,00	7 083,33	4 207,50	11 290,83

Продолжение таблицы Б.2

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
110	502 916,67	7 083,33	4 149,06	11 232,40
111	495 833,33	7 083,33	4 090,63	11 173,96
112	488 750,00	7 083,33	4 032,19	11 115,52
113	481 666,67	7 083,33	3 973,75	11 057,08
114	474 583,33	7 083,33	3 915,31	10 998,65
115	467 500,00	7 083,33	3 856,88	10 940,21
116	460 416,67	7 083,33	3 798,44	10 881,77
117	453 333,33	7 083,33	3 740,00	10 823,33
118	446 250,00	7 083,33	3 681,56	10 764,90
119	439 166,67	7 083,33	3 623,13	10 706,46
120	432 083,33	7 083,33	3 564,69	10 648,02
121	425 000,00	7 083,33	3 506,25	10 589,58
122	417 916,67	7 083,33	3 447,81	10 531,15
123	410 833,33	7 083,33	3 389,38	10 472,71
124	403 750,00	7 083,33	3 330,94	10 414,27
125	396 666,67	7 083,33	3 272,50	10 355,83
126	389 583,33	7 083,33	3 214,06	10 297,40
127	382 500,00	7 083,33	3 155,63	10 238,96
128	375 416,67	7 083,33	3 097,19	10 180,52
129	368 333,33	7 083,33	3 038,75	10 122,08
130	361 250,00	7 083,33	2 980,31	10 063,65
131	354 166,67	7 083,33	2 921,88	10 005,21
132	347 083,33	7 083,33	2 863,44	9 946,77
133	340 000,00	7 083,33	2 805,00	9 888,33
134	332 916,67	7 083,33	2 746,56	9 829,90
135	325 833,33	7 083,33	2 688,13	9 771,46
136	318 750,00	7 083,33	2 629,69	9 713,02
137	311 666,67	7 083,33	2 571,25	9 654,58
138	304 583,33	7 083,33	2 512,81	9 596,15
139	297 500,00	7 083,33	2 454,38	9 537,71
140	290 416,67	7 083,33	2 395,94	9 479,27
141	283 333,33	7 083,33	2 337,50	9 420,83
142	276 250,00	7 083,33	2 279,06	9 362,40
143	269 166,67	7 083,33	2 220,63	9 303,96
144	262 083,33	7 083,33	2 162,19	9 245,52
145	255 000,00	7 083,33	2 103,75	9 187,08
146	247 916,67	7 083,33	2 045,31	9 128,65

Окончание таблицы Б.2

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
147	240 833,33	7 083,33	1 986,88	9 070,21
148	233 750,00	7 083,33	1 928,44	9 011,77
149	226 666,67	7 083,33	1 870,00	8 953,33
150	219 583,33	7 083,33	1 811,56	8 894,90
151	212 500,00	7 083,33	1 753,13	8 836,46
152	205 416,67	7 083,33	1 694,69	8 778,02
153	198 333,33	7 083,33	1 636,25	8 719,58
154	191 250,00	7 083,33	1 577,81	8 661,15
155	184 166,67	7 083,33	1 519,38	8 602,71
156	177 083,33	7 083,33	1 460,94	8 544,27
157	170 000,00	7 083,33	1 402,50	8 485,83
158	162 916,67	7 083,33	1 344,06	8 427,40
159	155 833,33	7 083,33	1 285,63	8 368,96
160	148 750,00	7 083,33	1 227,19	8 310,52
161	141 666,67	7 083,33	1 168,75	8 252,08
162	134 583,33	7 083,33	1 110,31	8 193,65
163	127 500,00	7 083,33	1 051,88	8 135,21
164	120 416,67	7 083,33	993,44	8 076,77
165	113 333,33	7 083,33	935,00	8 018,33
166	106 250,00	7 083,33	876,56	7 959,90
167	99 166,67	7 083,33	818,13	7 901,46
168	92 083,33	7 083,33	759,69	7 843,02
169	85 000,00	7 083,33	701,25	7 784,58
170	77 916,67	7 083,33	642,81	7 726,15
171	70 833,33	7 083,33	584,38	7 667,71
172	63 750,00	7 083,33	525,94	7 609,27
173	56 666,67	7 083,33	467,50	7 550,83
174	49 583,33	7 083,33	409,06	7 492,40
175	42 500,00	7 083,33	350,63	7 433,96
176	35 416,67	7 083,33	292,19	7 375,52
177	28 333,33	7 083,33	233,75	7 317,08
178	21 250,00	7 083,33	175,31	7 258,65
179	14 166,67	7 083,33	116,88	7 200,21
180	7 083,33	7 083,33	58,44	7 141,77
		1 275 00,00	951 946,88	2 226 946,88

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

Расчет графика платежей аннуитетным способом на примере

Банк «Снежинский» АО

Таблица В – График платежей при аннуитетной схеме погашения

В рублях

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
1	1 275 000,00	3 176,39	10 253,12	13 429,51
2	1 271 823,61	3 201,93	10 227,58	13 429,51
3	1 268 621,69	3 227,68	10 201,83	13 429,51
4	1 265 394,01	3 253,63	10 175,88	13 429,51
5	1 262 140,38	3 279,80	10 149,71	13 429,51
6	1 258 860,58	3 306,17	10 123,34	13 429,51
7	1 255 554,41	3 332,76	10 096,75	13 429,51
8	1 252 221,65	3 359,56	10 069,95	13 429,51
9	1 248 862,08	3 386,58	10 042,93	13 429,51
10	1 245 475,51	3 413,81	10 015,70	13 429,51
11	1 242 061,70	3 441,26	9 988,25	13 429,51
12	1 238 620,43	3 468,94	9 960,57	13 429,51
13	1 235 151,49	3 496,83	9 932,68	13 429,51
14	1 231 654,66	3 524,95	9 904,56	13 429,51
15	1 228 129,71	3 553,30	9 876,21	13 429,51
16	1 224 576,41	3 581,87	9 847,64	13 429,51
17	1 220 994,53	3 610,68	9 818,83	13 429,51
18	1 217 383,85	3 639,71	9 789,80	13 429,51
19	1 213 744,14	3 668,98	9 760,53	13 429,51
20	1 210 075,15	3 698,49	9 731,02	13 429,51
21	1 206 376,67	3 728,23	9 701,28	13 429,51
22	1 202 648,43	3 758,21	9 671,30	13 429,51
23	1 198 890,22	3 788,43	9 641,08	13 429,51
24	1 195 101,79	3 818,90	9 610,61	13 429,51
25	1 191 282,89	3 849,61	9 579,90	13 429,51
26	1 187 433,28	3 880,57	9 548,94	13 429,51
27	1 183 552,71	3 911,77	9 517,74	13 429,51
28	1 179 640,94	3 943,23	9 486,28	13 429,51
29	1 175 697,71	3 974,94	9 454,57	13 429,51
30	1 171 722,77	4 006,91	9 422,60	13 429,51
31	1 167 715,86	4 039,13	9 390,38	13 429,51
32	1 163 676,73	4 071,61	9 357,90	13 429,51

Продолжение таблицы В

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
33	1 159 605,12	4 104,35	9 325,16	13 429,51
34	1 155 500,77	4 137,36	9 292,15	13 429,51
35	1 151 363,41	4 170,63	9 258,88	13 429,51
36	1 147 192,78	4 204,17	9 225,34	13 429,51
37	1 142 988,61	4 237,98	9 191,53	13 429,51
38	1 138 750,64	4 272,06	9 157,45	13 429,51
39	1 134 478,58	4 306,41	9 123,10	13 429,51
40	1 130 172,17	4 341,04	9 088,47	13 429,51
41	1 125 831,13	4 375,95	9 053,56	13 429,51
42	1 121 455,18	4 411,14	9 018,37	13 429,51
43	1 117 044,03	4 446,61	8 982,90	13 429,51
44	1 112 597,42	4 482,37	8 947,14	13 429,51
45	1 108 115,05	4 518,42	8 911,09	13 429,51
46	1 103 596,63	4 554,75	8 874,76	13 429,51
47	1 099 041,88	4 591,38	8 838,13	13 429,51
48	1 094 450,49	4 628,30	8 801,21	13 429,51
49	1 089 822,19	4 665,52	8 763,99	13 429,51
50	1 085 156,67	4 703,04	8 726,47	13 429,51
51	1 080 453,62	4 740,86	8 688,65	13 429,51
52	1 075 712,76	4 778,99	8 650,52	13 429,51
53	1 070 933,78	4 817,42	8 612,09	13 429,51
54	1 066 116,36	4 856,16	8 573,35	13 429,51
55	1 061 260,20	4 895,21	8 534,30	13 429,51
56	1 056 364,99	4 934,57	8 494,94	13 429,51
57	1 051 430,42	4 974,26	8 455,25	13 429,51
58	1 046 456,16	5 014,26	8 415,25	13 429,51
59	1 041 441,90	5 054,58	8 374,93	13 429,51
60	1 036 387,32	5 095,23	8 334,28	13 429,51
61	1 031 292,09	5 136,20	8 293,31	13 429,51
62	1 026 155,89	5 177,51	8 252,00	13 429,51
63	1 020 978,38	5 219,14	8 210,37	13 429,51
64	1 015 759,24	5 261,11	8 168,40	13 429,51
65	1 010 498,13	5 303,42	8 126,09	13 429,51
66	1 005 194,71	5 346,07	8 083,44	13 429,51
67	999 848,64	5 389,06	8 040,45	13 429,51
68	994 459,58	5 432,40	7 997,11	13 429,51
69	989 027,18	5 476,08	7 953,43	13 429,51

Продолжение таблицы В

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
70	983 551,10	5 520,12	7 909,39	13 429,51
71	978 030,98	5 564,51	7 865,00	13 429,51
72	972 466,46	5 609,26	7 820,25	13 429,51
73	966 857,21	5 654,37	7 775,14	13 429,51
74	961 202,84	5 699,84	7 729,67	13 429,51
75	955 503,00	5 745,67	7 683,84	13 429,51
76	949 757,33	5 791,88	7 637,63	13 429,51
77	943 965,45	5 838,45	7 591,06	13 429,51
78	938 127,00	5 885,41	7 544,10	13 429,51
79	932 241,59	5 932,73	7 496,78	13 429,51
80	926 308,86	5 980,44	7 449,07	13 429,51
81	920 328,41	6 028,54	7 400,97	13 429,51
82	914 299,88	6 077,02	7 352,49	13 429,51
83	908 222,86	6 125,88	7 303,63	13 429,51
84	902 096,98	6 175,15	7 254,36	13 429,51
85	895 921,83	6 224,81	7 204,70	13 429,51
86	889 697,03	6 274,86	7 154,65	13 429,51
87	883 422,16	6 325,32	7 104,19	13 429,51
88	877 096,84	6 376,19	7 053,32	13 429,51
89	870 720,65	6 427,46	7 002,05	13 429,51
90	864 293,19	6 479,15	6 950,36	13 429,51
91	857 814,03	6 531,26	6 898,25	13 429,51
92	851 282,78	6 583,78	6 845,73	13 429,51
93	844 699,00	6 636,72	6 792,79	13 429,51
94	838 062,28	6 690,09	6 739,42	13 429,51
95	831 372,19	6 743,89	6 685,62	13 429,51
96	824 628,29	6 798,12	6 631,39	13 429,51
97	817 830,17	6 852,79	6 576,72	13 429,51
98	810 977,38	6 907,90	6 521,61	13 429,51
99	804 069,48	6 963,45	6 466,06	13 429,51
100	797 106,03	7 019,45	6 410,06	13 429,51
101	790 086,58	7 075,90	6 353,61	13 429,51
102	783 010,68	7 132,80	6 296,71	13 429,51
103	775 877,88	7 190,16	6 239,35	13 429,51
104	768 687,72	7 247,98	6 181,53	13 429,51
105	761 439,74	7 306,27	6 123,24	13 429,51
106	754 133,48	7 365,02	6 064,49	13 429,51
107	746 768,46	7 424,25	6 005,26	13 429,51



Продолжение таблицы В

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
108	739 344,21	7 483,95	5 945,56	13 429,51
109	731 860,26	7 544,13	5 885,38	13 429,51
110	724 316,13	7 604,80	5 824,71	13 429,51
111	716 711,32	7 665,96	5 763,55	13 429,51
112	709 045,37	7 727,60	5 701,91	13 429,51
113	701 317,76	7 789,75	5 639,76	13 429,51
114	693 528,02	7 852,39	5 577,12	13 429,51
115	685 675,63	7 915,54	5 513,97	13 429,51
116	677 760,09	7 979,19	5 450,32	13 429,51
117	669 780,90	8 043,36	5 386,15	13 429,51
118	661 737,55	8 108,04	5 321,47	13 429,51
119	653 629,51	8 173,24	5 256,27	13 429,51
120	645 456,27	8 238,97	5 190,54	13 429,51
121	637 217,31	8 305,22	5 124,29	13 429,51
122	628 912,09	8 372,01	5 057,50	13 429,51
123	620 540,08	8 439,33	4 990,18	13 429,51
124	612 100,74	8 507,20	4 922,31	13 429,51
125	603 593,54	8 575,61	4 853,90	13 429,51
126	595 017,93	8 644,57	4 784,94	13 429,51
127	586 373,36	8 714,09	4 715,42	13 429,51
128	577 659,27	8 784,17	4 645,34	13 429,51
129	568 875,10	8 854,81	4 574,70	13 429,51
130	560 020,29	8 926,01	4 503,50	13 429,51
131	551 094,28	8 997,79	4 431,72	13 429,51
132	542 096,49	9 070,15	4 359,36	13 429,51
133	533 026,34	9 143,09	4 286,42	13 429,51
134	523 883,25	9 216,62	4 212,89	13 429,51
135	514 666,63	9 290,73	4 138,78	13 429,51
136	505 375,90	9 365,45	4 064,06	13 429,51
137	496 010,45	9 440,76	3 988,75	13 429,51
138	486 569,69	9 516,68	3 912,83	13 429,51
139	477 053,02	9 593,21	3 836,30	13 429,51
140	467 459,81	9 670,35	3 759,16	13 429,51
141	457 789,45	9 748,12	3 681,39	13 429,51
142	448 041,33	9 826,51	3 603,00	13 429,51
143	438 214,82	9 905,53	3 523,98	13 429,51
144	428 309,29	9 985,19	3 444,32	13 429,51
145	418 324,10	10 065,49	3 364,02	13 429,51

Окончание таблицы В

Месяц	Остаток задолженности	Основной платеж	Начисленные проценты	Ежемесячный платеж
146	408 258,61	10 146,43	3 283,08	13 429,51
147	398 112,18	10 228,02	3 201,49	13 429,51
148	387 884,16	10 310,27	3 119,24	13 429,51
149	377 573,88	10 393,19	3 036,32	13 429,51
150	367 180,70	10 476,77	2 952,74	13 429,51
151	356 703,93	10 561,02	2 868,49	13 429,51
152	346 142,92	10 645,94	2 783,57	13 429,51
153	335 496,97	10 731,56	2 697,95	13 429,51
154	324 765,42	10 817,85	2 611,66	13 429,51
155	313 947,56	10 904,85	2 524,66	13 429,51
156	303 042,71	10 992,54	2 436,97	13 429,51
157	292 050,17	11 080,94	2 348,57	13 429,51
158	280 969,23	11 170,05	2 259,46	13 429,51
159	269 799,18	11 259,87	2 169,64	13 429,51
160	258 539,31	11 350,42	2 079,09	13 429,51
161	247 188,88	11 441,70	1 987,81	13 429,51
162	235 747,18	11 533,71	1 895,80	13 429,51
163	224 213,48	11 626,46	1 803,05	13 429,51
164	212 587,02	11 719,96	1 709,55	13 429,51
165	200 867,06	11 814,20	1 615,31	13 429,51
166	189 052,85	11 909,21	1 520,30	13 429,51
167	177 143,64	12 004,98	1 424,53	13 429,51
168	165 138,67	12 101,52	1 327,99	13 429,51
169	153 037,15	12 198,84	1 230,67	13 429,51
170	140 838,31	12 296,94	1 132,57	13 429,51
171	128 541,37	12 395,82	1 033,69	13 429,51
172	116 145,55	12 495,51	934,00	13 429,51
173	103 650,04	12 595,99	833,52	13 429,51
174	91 054,05	12 697,28	732,23	13 429,51
175	78 356,77	12 799,39	630,12	13 429,51
176	65 557,38	12 902,32	527,19	13 429,51
177	52 655,06	13 006,08	423,43	13 429,51
178	39 648,98	13 110,67	318,84	13 429,51
179	26 538,32	13 216,10	213,41	13 429,51
180	13 322,22	13 322,22	107,29	13 429,51
		1 275 000,00	1 142 311,80	2 417 311,80