

**РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ИЖК РОССИИ В 2017 Г.**  
**Корсунова Н.Н. Email: Korsunova636@scientifictext.ru**

*Корсунова Надежда Николаевна - магистрант,  
кафедра банковского дела,  
Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), г. Ростов-на-Дону*

**Аннотация:** данная статья посвящена изучению развития системы ИЖК в 2017 г. В ходе исследования нами было установлено, что ставки по ипотеке начали снижаться, однако, дальнейшее развитие ИЖК будет напрямую зависеть от состояния экономики нашей страны. Поддержка ИЖК в нашей стране осуществляется за счет развития государственных программ. В третьем квартале 2017 г. получило развитие рефинансирование ипотеки. Достижению увеличения объемов ипотечного кредитования способствовала динамика ипотечных ставок. В конце февраля — начале марта 2017 года сразу несколько крупнейших ипотечных кредиторов, в том числе АИЖК, кардинально снизили процентные ставки. С учетом последних тенденций и полной адаптации рынка ипотеки к новым условиям рост ипотечного рынка составит 10 – 15%.

**Ключевые слова:** ИЖК, население, процентная ставка, рефинансирование ипотеки, крупнейшие банки.

**DEVELOPMENT OF THE SYSTEM OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES  
IN RUSSIA IN 2017**  
**Korsunova N.N.**

*Korsunova Nadezhda Nikolaevna - Master,  
DEPARTMENT OF BANKING,  
ROSTOV STATE ECONOMIC UNIVERSITY (RINH), ROSTOV-ON-DON*

**Abstract:** this article is devoted to the study of the development of the MHC system in 2017. In the course of the study, we found that mortgage rates began to decline, however, the further development of MHC will directly depend on the state of the economy of our country. Support for housing in our country is carried out through the development of state programs. In the third quarter of 2017, refinancing of mortgages was developed. The growth in mortgage lending was facilitated by the dynamics of mortgage rates. In late February - early March 2017, several major mortgage lenders, including AHML, drastically reduced interest rates. Taking into account the latest trends and full adaptation of the mortgage market to new conditions, the growth of the mortgage market will be 10 - 15%.

**Keywords:** IHC, population, interest rate, mortgage refinancing, major banks.

УДК 336.01

Ипотека в настоящее время является одной из основных форм приобретения недвижимости населением.

Рынок недвижимости на протяжении последних лет претерпел значительное падение. В результате цены на жилье снизились значительно, что позволяет говорить о повышении его доступности. Многие эксперты утверждают, что 2017 год будет удачным для получения ипотечного кредита и приобретения жилья.

Благодаря действиям Правительства РФ и конъюнктуре внешних рынков, риски в экономике снизились, следовательно, банки могут активизировать кредитные операции. На протяжении всего 2017 года наблюдается снижение базовой процентной ставки ЦБ РФ. Это также связано с финансовой стабильностью и появлением возможности предоставлять более дешевые денежные средства в экономику [1].

В 2016 году рынок ИЖК получал поддержку в области развития исключительно за счет государственных программ по строительству жилья для сотрудников бюджетной сферы и субсидированию ставки по ипотеке для определенных категорий населения. На текущий год большинство мер государственной поддержки сохранены.

Интересным фактом, касающимся рынка ипотеки, является очень незначительное количество предложений в 2017 году ипотеки без первоначального взноса. Однако, этот продукт исчез с рынка с лета 2014 года, и до настоящего времени в полной мере не реализовывался. В частности, ни один из крупнейших банков не применяет в настоящее время данный кредитный продукт. Газпромбанк запускал пилотный проект по выдаче ипотечных займов без первоначального взноса, однако вскоре прекратил финансировать подобные проекты.

По мнению экспертов из Агентства ипотечного жилищного кредитования, ставка по ипотеке в ближайшие годы не поднимется выше 10% годовых, а через пару лет, она может составлять 6-8%

годовых [1].

Третий квартал 2017 года отметился пиком спроса на рефинансирование ипотеки.

В рейтинге рефинансирования по сравнению со вторым кварталом принципиальных изменений не произошло: банки поменялись местами, но в целом ТОП составляют все те же кредитные организации.

Таблица 1. ТОП-10 популярных предложений по рефинансированию ипотеки за 3 квартал 2017 г. [2]

Позиция в рейтинге	Кредит	Банк
1	Рефинансирование ипотеки других банков	Примсоцбанк
2	Перекредитование (АИЖК)	АктивКапитал Банк
3	Рефинансирование	Росбанк ("Дельта Кредит")
4	Рефинансирование под залог недвижимости	Сбербанк
5	Погашение ипотеки другого банка	УБРИР
6	Рефинансирование	«Открытие»
7	Рефинансирование ипотечного кредита	«Российский капитал»
8	Рефинансирование	Абсолют Банк
9	Рефинансирование кредитов иных банков	Райффайзенбанк
10	Рефинансирование кредитов сторонних банков под залог недвижимости	«Уралсиб»

А вот в ТОП-10 первичных ипотечных продуктов изменения заметны. Во-первых, крупнейшие банки оказались порядком потесненными из лидеров другими участниками рынка, Россельхозбанк даже не удержался в пятерке, хотя во втором квартале его продукты занимали третью и четвертую строки. Примсоцбанк и «Уралсиб», напротив, вернули себе лидирующие позиции, причем от Банка «Уралсиб» в ТОП-10 попали два ипотечных предложения.

Кроме того, в десятке появились кредитные организации, не попадавшие в нее ранее в 2017 году - Абсолют Банк, УБРИР и Банк Жилищного Финансирования. Особо хочется отметить УБРИР, вышедший на рынок ипотеки только этой весной. Он явно нашел подход к заемщикам: его рефинансирование сразу закрепились в пятерке наиболее популярных, а теперь в десятку популярности вошла и ипотека УБРИР на вторичное жилье [2].

Таблица 2. ТОП-10 популярных ипотечных кредитов (кроме рефинансирования). 3 квартал 2017 г. [2]

Позиция в рейтинге	Кредит	Банк
1	Приобретение готового жилья	Сбербанк
2	Приобретение строящегося жилья	Сбербанк
3	Легкая ипотека	Примсоцбанк
4	Вторичное жилье	ВТБ розничный филиал
5	Приобретение готового жилья	«Уралсиб»
6	Первичный рынок	Абсолют Банк
7	Ипотечное жилищное кредитование	Россельхозбанк
8	Готовое жилье	УБРИР
9	Семейная ипотека	«Уралсиб»
10	Ипотека АИЖК	Банк Жилищного Финансирования

Следует отметить, что ипотечными кредитами пользуются в странах с развитой экономикой. Чтобы понять, что сейчас происходит с процентами по ипотеке, сравним условия выдачи ипотечных кредитов в России, США, Германии, Японии, Китае и Украине.

Таблица 3. Сравнение условий ипотеки по странам в 2017 г. [3]

Страна	Годовая ставка, %	Первоначальный взнос, % от стоимости жилья	Срок, лет
Россия	12	30	30
Китай	5-7	40-50	30
Япония	2-3	30	5-35
Германия	3-5	40	До 40
США	3,5-7	30-50	15-30
Украина	20	80	7

Анализируя данные таблицы 3, можно сделать вывод о том, самые низкие ставки по ипотеке предлагают банки Японии, Германии, Швейцарии, Дании. По этим показателям данные страны лидируют. Как видно из таблицы, Китай приближается по условиям к Соединенным Штатам. В РФ ипотечные кредиты пока еще на достаточно высоком уровне – 12% годовых.

Таким образом, судьба ипотеки в этом году зависит от многих экономических факторов. Эксперты отмечают на протяжении 2017 г. положительную динамику ипотечных займов. Однако не следует исключать возможность падения цены на нефть, что может резко изменить направление всех прогнозов. К сожалению, зависимость экономики нашей страны от экспорта сырья все еще очень высока.

#### ***Список литературы***

1. Последние изменения ипотеки в 2017 году. // Ипотеквед.ru. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ipotekaved.ru/v-rossii/ipoteka-novosti.html/> (дата обращения: 19.12.2017).
2. ТОП-10 ипотечных кредитов. 3 квартал 2017 года // БанкИнформСервис. [Электронный ресурс]. // Режим доступа: <https://bankinform.ru/account/register.aspx/> (дата обращения: 19.12.2017).
3. Сравнение ипотеки в разных странах мира // ПрофиКоммент. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://proficomment.ru/sravnenie-ipoteki-v-raznyx-stranax-mira/> (дата обращения: 19.12.2017).