
ФИНАНСОВЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

УДК 336.7

Э.Н. Вахабов

Ч.Н. Мамедова

БАНКОВСКАЯ КОНКУРЕНЦИЯ В РОССИИ НА ПРИМЕРЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Аннотация. Представлено современное состояние рынка ипотечного кредитования в России. Рассмотрена линейка ипотечных продуктов ведущих банков страны. Проведен комплексный анализ основных ипотечных программ ТОП-10 крупнейших банков России. Выявлены наиболее интересные предложения по рассмотренным продуктам. Проанализированы основные проблемы отрасли и высказаны предположения о дальнейшем развитии рынка ипотечного кредитования в условиях кризиса.

Ключевые слова: банковская конкуренция, экономический кризис, ипотека с государственной поддержкой, ипотека на первичном рынке, ипотека на вторичном рынке.

Elchin Vakhabov

Chinara Mamedova

BANKING COMPETITION IN RUSSIA ON THE EXAMPLE OF MORTGAGE CREDIT LENDING

Annotation. Presented the current state of the mortgage market in Russia. Considered the range of mortgage products of the leading banks in the country. Carried out a comprehensive analysis of the major mortgage programs of the top 10 largest banks in Russia. Revealed the most interesting offers of the considered products. Analyzed the main problems of the industry and expressed assumptions about the future development of the mortgage market during the crisis.

Keywords: banking competition, economic crisis, mortgage with state support, mortgage on the primary market, mortgage on the secondary market.

Рынок ипотечного кредитования является одним из драйверов экономического развития страны в условиях кризиса. Правительство активно стимулирует спрос на этот банковский продукт, подерживая субсидиями рынок недвижимости. Однако, несмотря на эти усилия, общий объем сделок падает в силу сокращения покупательной способности населения. В этих условиях наблюдается обострившаяся конкуренция среди банков, готовых жертвовать прибылью ради сохранения доли на рынке.

Программа государственной поддержки ипотечного кредитования, запущенная в марте 2015 г., должна была завершиться 1 марта 2016 г., однако, по настоятельной просьбе банкиров была продлена до конца 2016 г. [3]. Необходимость пролонгации программы объясняется тем фактом, что благодаря поддержке государства общее падение заключенных сделок не стало катастрофичным после повышения ключевой ставки до 17 % в 2014 г.. По данным Росреестра, количество договоров долевого участия и ипотеки жилья за прошлый год сократилось примерно на 20 %. Объем ипотечных договоров, зарегистрированных в 2015 г., упал по сравнению с 2014 годом на 19,4 % – до 1,179 млн договоров. Договоров долевого участия стало меньше на 19,8 % (679 197 против 846 753 в 2014 г.) [1]. Эти данные наглядно демонстрируют эффект господдержки. В противном случае рынок мог просесть в 2015 г. на 40–50 % [5].

В условиях неопределенности наиболее рациональным выбором банка для ипотеки являются крупнейшие организации страны, наименее подверженные кризисным ситуациям, учитывая длительные сроки выплат ипотечных кредитов [2]. Для сравнительного анализа выбраны 10 ведущих банков России на март 2016 г. за исключением ВТБ (занимается обслуживанием корпоративных клиентов) и «НКЦ» («Национальный Клиринговый Центр», занимается клиринговым обслуживанием) [4].

Линейка ипотечных программ ТОП-10 банков России.

1. Сбербанк (7 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Приобретение готового жилья, Приобретение строящегося жилья, Ипотека плюс материнский капитал, Строительство жилого дома, Загородная недвижимость, Военная ипотека.

2. ВТБ 24 (6 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Покупка готового жилья, Квартира в новостройке, Ипотека для военных, Победа над формальностями, Залоговая недвижимость.

3. Газпромбанк (7 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Первичный рынок (включая программу материнского капитала), Вторичный рынок (включая программу материнского капитала), Рефинансирование, На ремонт квартиры, Целевой ипотечный кредит, Военная ипотека.

4. Банк Открытие (9 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Квартира (вторичный рынок), Ипотека на новостройку (первичный рынок), Свободные метры, Ипотека плюс (на капитальный ремонт), Рефинансирование, Военная ипотека, Программа «Квартира + Материнский капитал», Программа «Новостройка + Материнский капитал».

5. Россельхозбанк (6 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Ипотечное жилищное кредитование, Ипотека по двум документам, Специализированные программы партнеров-застройщиков, Целевая ипотека, Молодая семья и материнский капитал.

6. Альфа-Банк (9 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Кредит на квартиру, Кредит на комнату, Кредит на строительство дома, Кредит на покупку дома, Кредит на гараж, Кредит на апартаменты, Кредит на улучшение жилищных условий, Кредит на рефинансирование

7. Банк Москвы (3 программы): Ипотека с государственной поддержкой, Новостройка (первичный рынок) (включая материнский капитал), Вторичное жилье (включая материнский капитал)

8. ЮниКредит Банк (6 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Новостройка (первичный рынок), Кредит на квартиру (вторичный рынок), Целевой кредит, Кредит на коттедж, Рефинансирование

9. Московский Кредитный Банк (6 программ): Ипотека с государственной поддержкой, Квартира в строящемся доме, Квартира на вторичном рынке, Коммерческая недвижимость, Загородная недвижимость, Кредит под залог имеющейся недвижимости

10. Промсвязьбанк (4 программы): Новостройка с господдержкой, Новостройка, Вторичный рынок, Залоговый кредит целевой.

Каждый из этих банков предоставляет достаточно широкую линейку ипотечных продуктов, поэтому базисом для сравнения выбраны три наиболее важные программы: ипотека с государственной поддержкой, строящееся жилье (первичный рынок), готовое жилье (вторичный рынок) (см. табл. 1, 2, 3).

Таблица 1

Ипотека с государственной поддержкой

Банк	Сбербанк	ВТБ 24	Газпромбанк	Банк Открытие	РоссельхозБанк	Альфа-Банк	Банк Москвы	ЮниКредит Банк	МКБ	Промсвязьбанк
% ставка	От 12 %	От 12 %	От 11,35 %	От 11,95 %	От 12 %	От 12 %	От 11,75 %	От 12 %	От 12 %	От 11,85 %
Срок кредита	От 1 до 30 лет	До 30 лет	До 30 лет	От 5 до 30 лет	До 30 лет	От 1 до 25 лет	От 1 до 30 лет	От 1 до 30 лет	До 20 лет	От 3 до 25 лет
Первоначальный взнос от стоимости жилья	От 20 %	От 20 %	От 20 %	От 20 %	От 20 %	От 20 %	От 20 %	От 20 %	От 20 %	От 20 %

Окончание таблицы 1

Банк	Сбер-банк	ВТБ 24	Газпром банк	Банк От-крытие	Россель-хозБанк	Альфа-Банк	Банк Москвы	ЮниК-редит Банк	МКБ	Пром-связь банк
Min и Max сумма кредита	Min: 300 тыс. руб. Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Min: 500 тыс. руб. Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Min: 500 тыс. руб. Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Min: 300 тыс. руб. Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Min: 300 тыс. руб. Max: 3 млн руб.	Min: 500 тыс. руб. Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Min: 700 тыс. руб. Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.	Min: 500 тыс. руб. Max: 8* млн руб. Max: 3** млн руб.

Составлено авторами на основании данных с официальных сайтов банков. Данные на 04.03.2016.

* для объектов, располагающихся на территории Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области

** для объектов, располагающихся на иных территориях РФ

Наиболее привлекательные условия по программе кредитования с государственной поддержкой предлагает Газпромбанк с самой низкой процентной ставкой (от 11,35 %), а также максимальными сроками кредитования и достаточно низким порогом минимальной суммы кредита. Банк Москвы, Промсвязьбанк и Банк Открытие предлагают схожие условия кредитования, но немного более высокие процентные ставки. Несомненным минусом программы с господдержкой является максимальная сумма кредита, ограниченная 8 млн руб. для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Чувствительным является максимальный порог и для иных субъектов РФ (максимум 3 млн руб.), особенно для городов-миллионеров, где стоимость жилья достаточно высокая.

Таблица 2

Строящееся жилье (первичный рынок)

Банк	Первоначальный взнос от стоимости жилья	Срок кредита	% ставка в руб.	Min и Max сумма кредита, руб.	Требования к заемщику	Досрочное погашение
Сбербанк	От 15 %	От 1 до 30 лет	От 13 %	Min: 300 тыс. руб. Max: 85 % стоимости кредитующего жилья	1. Возраст: от 21 года до 75 лет на дату погашения кредита 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
ВТБ 24	От 20 %	От 1 до 30 лет	От 13,5 %	Min: 1,5 млн руб. Max: 90 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 60 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Газпромбанк	От 20 %	До 30 лет	От 13 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 45 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Банк Открытие	От 20 %	До 30 лет	От 13,75 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 30 млн руб.	1. Возраст: от 18 года до 65 лет 2. Стаж работы: >3 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
РоссельхозБанк	От 20 %	До 30 лет	От 13 %	Min: 100 тыс. руб. Max: 20 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Альфа-Банк	От 30 %	До 25 лет	От 13,2 %	Min: 2,5 млн руб. Max: 60 млн руб.	1. Возраст: от 20 года до 64 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов

Окончание таблицы 2

Банк	Первоначальный взнос от стоимости жилья	Срок кредита	% ставка в руб.	Min и Max сумма кредита, руб.	Требования к заемщику	Досрочное погашение
Банк Москвы	От 20 %	От 1 до 30 лет	От 13 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 90 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 75 лет на дату погашения кредита 2. Стаж работы: >3 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
ЮниКредит Банк	От 20 %	От 1 до 30 лет	От 14 %	До 15 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >3 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
МКБ	От 20 %	До 20 лет	От 14,25 %	Min: 1 млн руб. Max: 30 млн руб.	1. Возраст: от 18 года до 65 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Промсвязьбанк	От 20 %	От 3 до 25 лет	От 13,8 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 30 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >4 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов

Составлено авторами на основании данных с официальных сайтов банков. Данные на 03.03.2016.

Наиболее выгодные условия на первичном рынке предлагают Сбербанк, Газпромбанк и Банк Москвы. Эти учреждения предлагают самые низкие процентные ставки, максимальные сроки по возрастным ограничениям, а также широкий диапазон сумм. Что касается первоначального взноса, то тут снова лидирует Сбербанк, предлагающий наименьший первоначальный взнос в размере 15 % от стоимости объекта недвижимости.

Таблица 3

Готовое жилье (вторичный рынок)

Банк	Первоначальный взнос от стоимости жилья	Срок кредита	% ставка в руб.	Min и Max сумма кредита, руб.	Требования к заемщику	Досрочное погашение
Сбербанк	От 15 %	От 1 до 30 лет	От 12,5 %	Min: 300 тыс. руб. Max: 80 % стоимости кредитного жилья	1. Возраст: от 21 года до 75 лет на дату погашения кредита 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
ВТБ 24	От 20 %	От 1 до 30 лет	От 13,5 %	Min: 1,5 млн руб. Max: 90 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 60 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Газпромбанк	От 20 %	До 30 лет	От 13 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 45 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Банк Открытие	От 30 %	От 5 до 30 лет	От 13,5 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 30 млн руб.	1. Возраст: от 18 года до 65 лет 2. Стаж работы: >3 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов

Окончание таблицы 3

Банк	Первоначальный взнос от стоимости жилья	Срок кредита	% ставка в руб.	Min и Max сумма кредита, руб.	Требования к заемщику	Досрочное погашение
РоссельхозБанк	От 15 %	До 30 лет	От 13 %	Min: 100 тыс. руб. Max: 20 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Альфа-Банк	От 30 %	До 25 лет	От 14,25 %	Min: 2,5 млн руб. Max: 60 млн руб.	1. Возраст: от 20 года до 64 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Банк Москвы	От 20 %	От 1 до 30 лет	От 13 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 90 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 75 лет на дату погашения кредита 2. Стаж работы: >3 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
ЮниКредит Банк	От 20 %	От 1 до 30 лет	От 14 %	До 15 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >3 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
МКБ	От 20 %	До 20 лет	От 13,5 %	Min: 1 млн руб. Max: 30 млн руб.	1. Возраст: от 18 года до 65 лет 2. Стаж работы: >6 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов
Промсвязьбанк	От 20 %	От 3 до 25 лет	От 13,35 %	Min: 500 тыс. руб. Max: 30 млн руб.	1. Возраст: от 21 года до 65 лет 2. Стаж работы: >4 месяцев на текущем месте работы 3. Привлечение созаемщиков: возможно	Возможно. Без комиссии и штрафов

Составлено авторами на основании данных с официальных сайтов банков. Данные на 03.03.2016.

На вторичном рынке ситуация достаточно схожая с рынком строящегося жилья. Тройка лидеров все та же – Сбербанк, предлагающий наименьшую ставку от 12,5 %, а также Газпромбанк и Банк Москвы со стартовыми ставками в 13 %. Отдельно стоит упомянуть Россельхозбанк, требующий первоначальный взнос в 15 %, идентичный условию Сбербанка.

Комиссия за выдачу кредита отсутствует во всех банках по рассмотренным программам. Дополнительные расходы включают страхование и оценку объекта недвижимости, а также нотариальное заверение документов. Эти расходы идентичны во всех организациях. Все банки в предоставленном списке требуют примерно одинаковый перечень документов.

1. Заявление-анкета заемщика/созаемщика;
2. Паспорт заемщика/созаемщика с отметкой о регистрации;
3. Документы, подтверждающие финансовое состояние (справки 2-НДФЛ, 3-НДФЛ, в свободной форме) и трудовую занятость заемщика/созаемщика;
4. Документы о семейном положении;
5. Документы по кредитуемому объекту недвижимости.

Перечень требуемых документов и процентная ставка по кредиту уменьшается в зависимости от принадлежности заемщика к зарплатному проекту.

Помимо вышеупомянутых банков, на рынке ипотечного кредитования представлены продукты банков с более привлекательными процентными ставками и широкой линейкой ипотечных программ. К таким организациям можно отнести Банк Возрождение, Абсолют Банк, Банк Югра, Московский Индустриальный Банк, Банк ДельтаКредит. Однако у этих банков менее гибкие условия

кредитования, более жесткие требования к заемщикам, они берут достаточно большие комиссии за обслуживание и сопровождение кредита и более подвержены кризисным явлениям.

Суммируя вышесказанное, стоит отметить, что абсолютными лидерами по предложенным условиям по трем рассмотренным программам являются Банк Москвы, Сбербанк и Газпромбанк. Что же касается линейки предлагаемых ипотечных кредитов, то наиболее интересными кажутся программы Альфа-Банка и Банка Открытие (по 9 ипотечных продуктов).

Углубляющийся экономический кризис заставляет банки ужесточать требования к заемщикам. Если в конце 2016 г. программа государственной поддержки будет отменена или сокращена, то может возникнуть ситуация, при которой на рынке останутся несколько крупных игроков, выдающих кредит на приемлемых условиях. Мелкие игроки могут попросту не выдержать конкуренции, ведь в условиях стремительно сокращающихся доходов населения их предложения по ипотеке с более высокими ставками окажутся менее привлекательными. А это значит, что борьба между ведущими банками страны за клиента будет только усиливаться.

Библиографический список

1. В 2016 году количество ипотечных сделок может сократиться на 40 % [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati_2016/kolichestvo_ipotechnyh_sdelok/ (дата обращения : 06.03.2016).
2. Вахабов, Э. Н. Мультивалютный вклад как метод сбережения средств в условиях экономического кризиса / Э. Н. Вахабов, Ч. Н. Мамедова // Вестник университета. – 2014. – № 9. – С. 92–96.
3. Программа субсидирования ипотеки будет продлена до конца 2016 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://rusipoteka.ru/ipoteka_i_nedvizhimost/ipoteka_stati_2016/programma_subsidirovaniya_ipoteki/ (дата обращения : 05.03.2016).
4. Рейтинг российских банков по ключевым показателям деятельности с использованием отчетности кредитных организаций РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.banki.ru/banks/ratings/> (дата обращения : 02.03.2016).
5. Умрихина, М. В. Управление инновационной деятельностью компаний в социально-ориентированной рыночной экономике / М. В. Умрихина // Известия Московского Государственного Технического Университета МАМИ. – 2013. – № 4(18). – С. 55–60.