



Доклад на тему:

**«Оценка текущего состояния рынка ипотечного кредитования:
способы порядка погашения задолженности и процентов,
проблемы и перспективы развития ипотеки»**

Докладчик: Тиссен Милена
Наставник: Бельдинова Е.В.

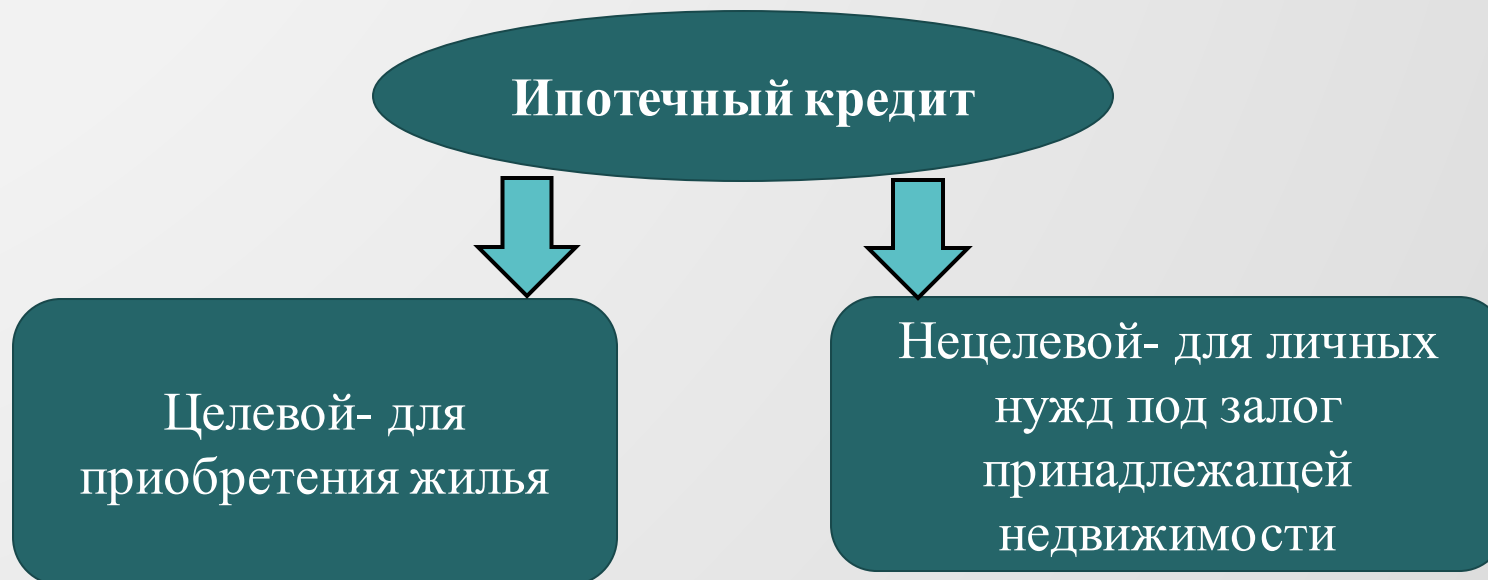
История развития ипотечного кредитования в России

- ✓ Термин «ипотека» впервые был введен в древней Греции в 6 веке до нашей эры, одним из самых известных политических деятелей Солоном.
- ✓ Первые кредитные учреждения, подчиненные государству, были открыты в 1754 году.
- ✓ Первый ипотечный банк был открыт в 1885 году и назывался Дворянским банком.
- ✓ К 1917 году в России функционировал 21 земельный банк, 18 из которых были частными



Понятие, сущность и виды ипотечного кредитования

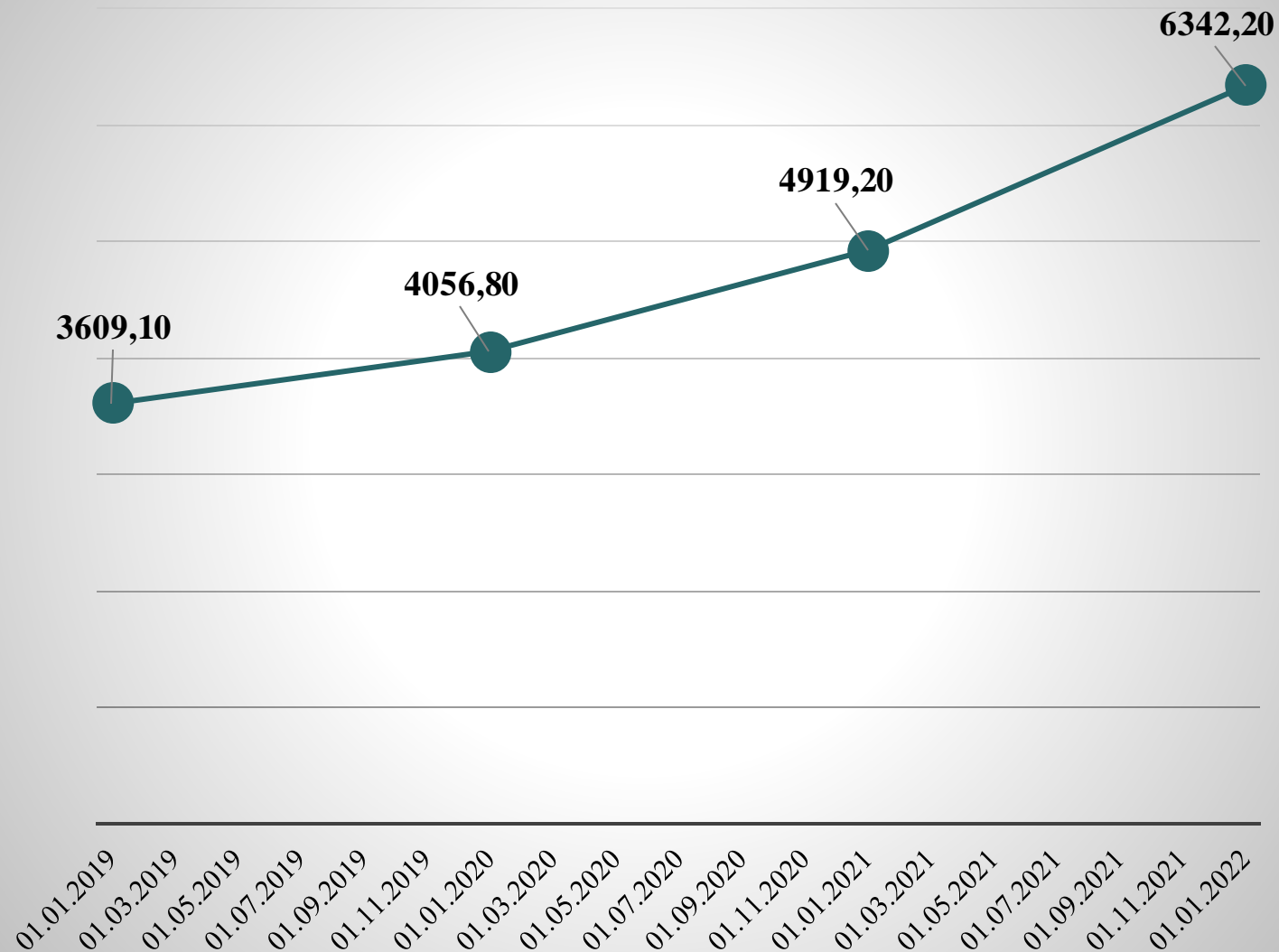
Ипотека — вариант залога недвижимости, при котором объект недвижимости остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения должником своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества.



Оценка текущего состояния рынка ипотечного кредитования

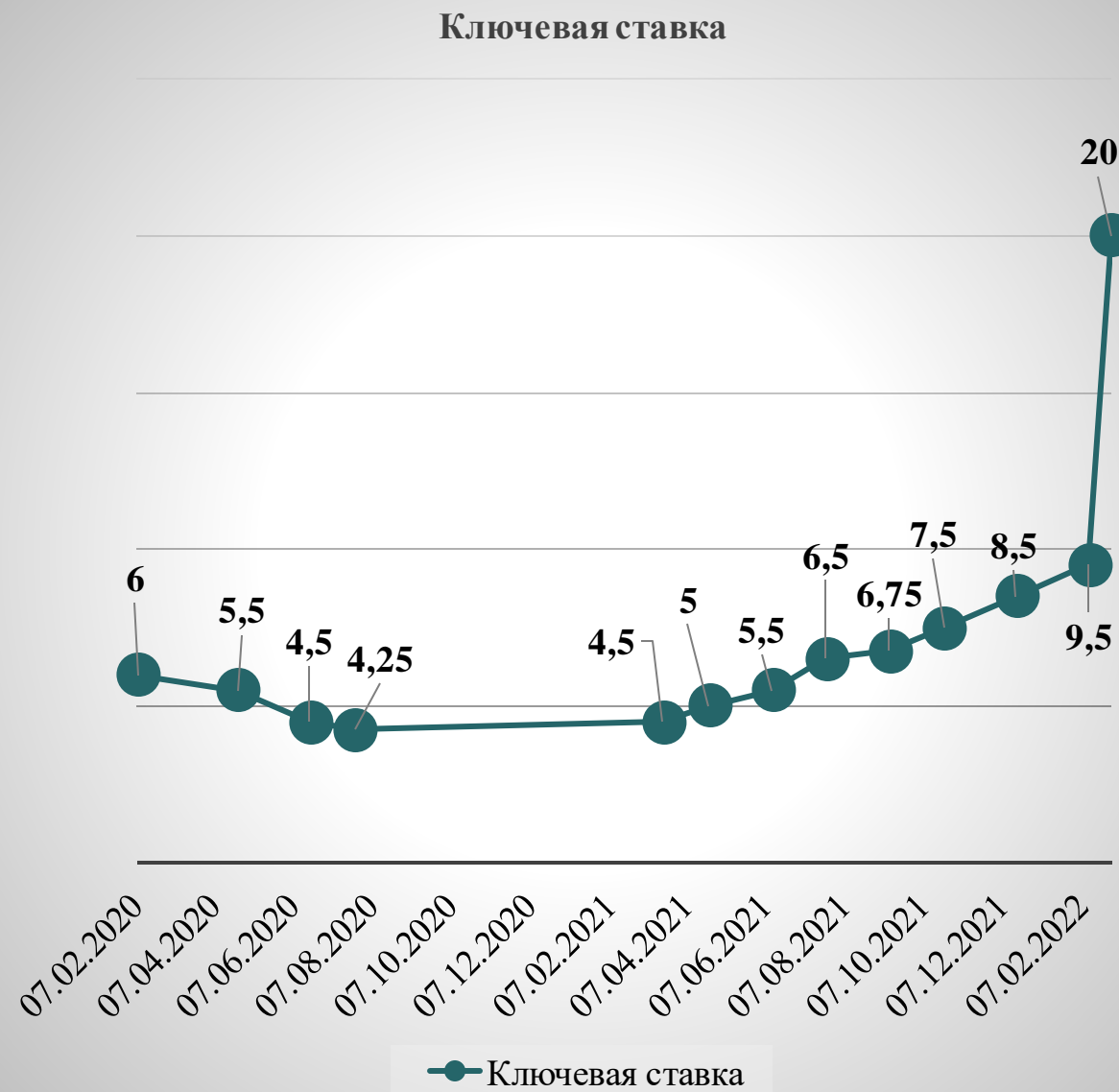
№ п/п	Дата	Объем портфеля по ипотеке, млрд. руб.	Изменение (+,-), млрд. руб.	Изменение, %
А	Б	1	2	3
1	01.01.2019	3609,10	-	-
2	01.01.2020	4056,80	+ 447,70	11,26
3	01.01.2021	4919,20	+862,40	17,53
4	01.01.2022	6342,20	+1423,00	22,89

Объем ипотечного портфеля



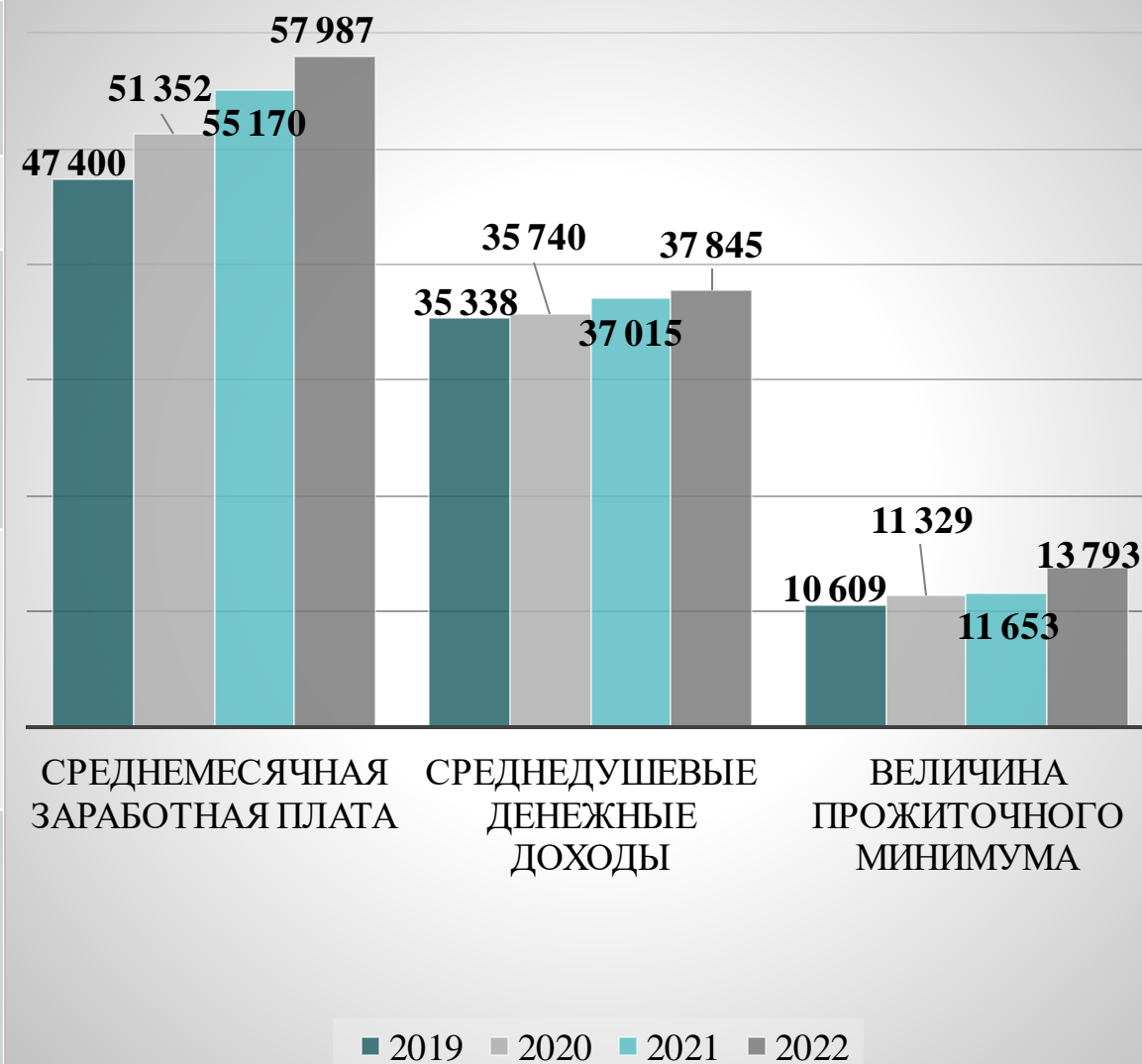
Ключевая ставка Центрального банка

№ п/п	Дата заседания совета директоров	Установленный уровень ключевой ставки	Изменение (+,-)
А	Б	1	2
1	07.02.2020	6,00	-0,25
2	24.04.2020	5,50	-0,50
3	19.06.2020	4,50	-1,00
4	24.07.2020	4,25	-0,25
5	19.03.2021	4,50	0,25
6	23.04.2021	5,00	0,50
7	11.06.2021	5,50	0,50
8	23.07.2021	6,50	1,00
9	10.09.2021	6,75	0,25
10	22.10.2021	7,50	0,75
11	17.12.2021	8,50	1,00
12	11.02.2022	9,50	1,00
13	28.02.2022	20,00	10,50



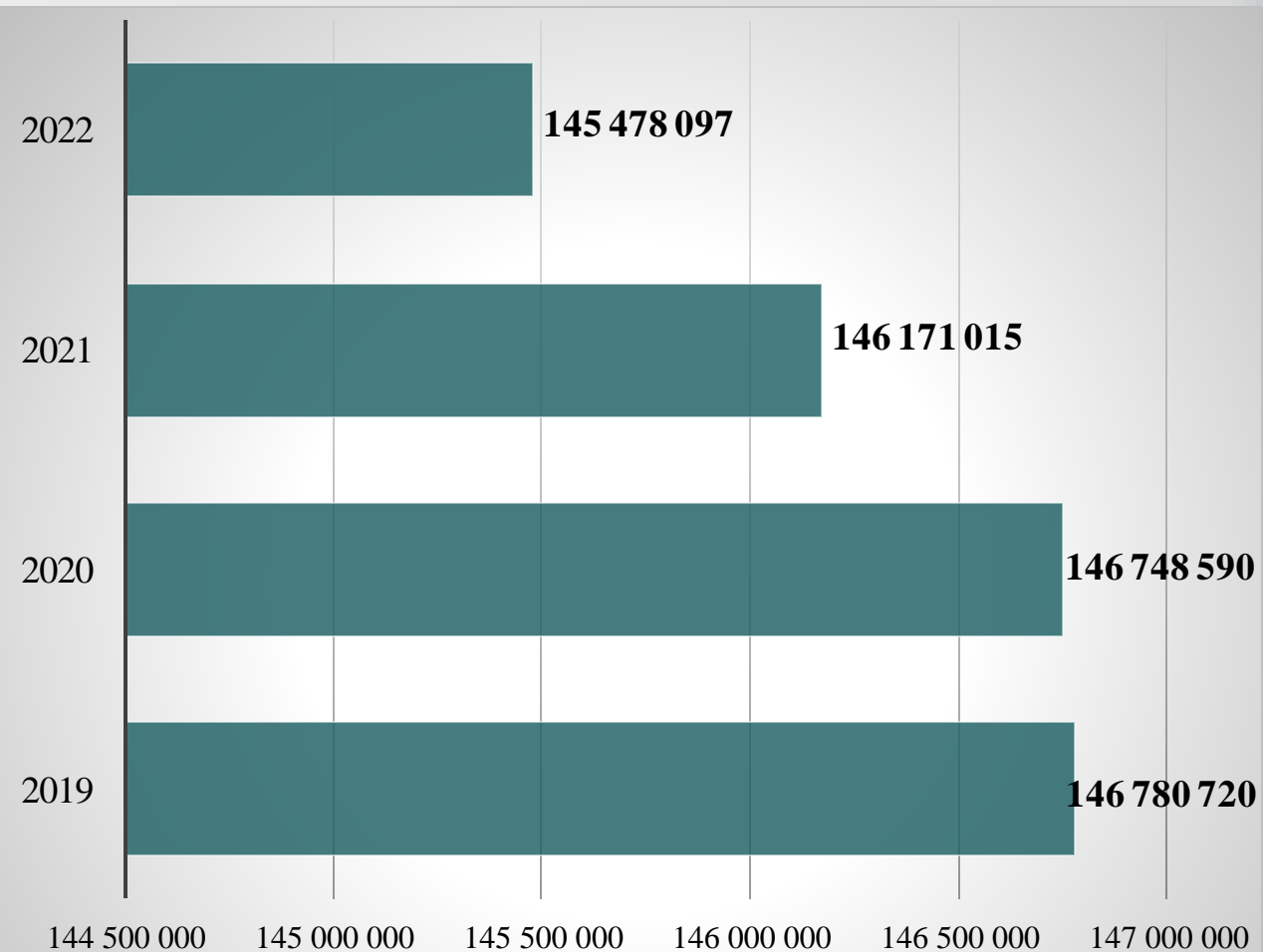
Денежные доходы населения

№ п/п	Показатель	Дата				Изменение	
		2019	2020	2021	2022	Абсолют., руб.	Относит., %
А	Б	1	2	3	4	5	6
1	Среднемесячная заработная плата, руб.	47 400	51 352	55 170	57 987	10 587	18,26
2	Среднедушевые денежные доходы, руб.	35 338	35 740	37 015	37 845	2 507	6,62
3	Величина прожиточного минимума, руб.	10 609	11 329	11 653	13 793	3 184	23,08



Численность населения в России

№ п/п	Дата	Численность, чел.	Отклонение (+,-)	
			Абсолютно, чел	Относительное, %
А	Б	1	2	3
1	01.01.2019	146 780 720		
2	01.01.2020	146 748 590	- 32 130	-0,02
3	01.01.2021	146 171 015	-577 575	-0,30
4	01.01.2022	145 478 097	- 692 918	-0,40

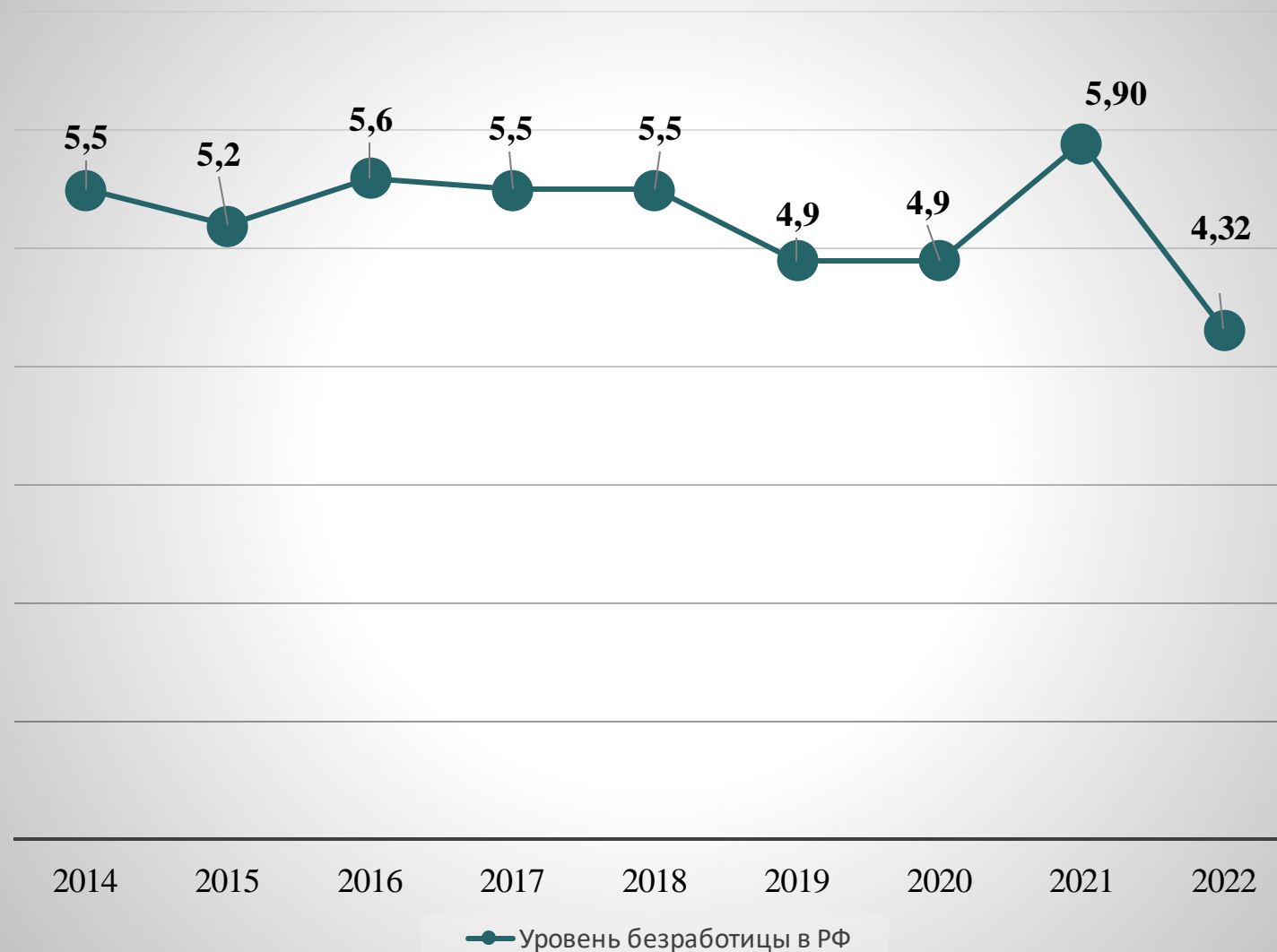


■ Численность, чел

Уровень безработицы

№ п/п	Отчетный период	Уровень безработицы, %	Изменение
А	Б	1	2
1	2014	5,50	-
2	2015	5,20	-0,30
3	2016	5,60	+0,40
4	2017	5,50	-0,10
5	2018	5,50	0
6	2019	4,90	-0,60
7	2020	4,90	0
8	2021	5,90	1,00
9	2022	4,32	-1,58

Уровень безработицы в РФ



Основные проблемы ипотечного кредитования



Перспективы развития ипотечного кредитования

Активное развитие ипотечного кредитования возможно при следующих направлениях решения проблем:

совершенствование
законодательной и
нормативной базы

повышение уровня
жизни в стране

повышение
численности
населения

Ипотека - одно из наиболее перспективных направлений банковской деятельности в России. В ближайшие три-пять лет заемщиками по ипотечным кредитам смогут стать около 2 миллионов российских семей.

Формулы расчетов платежей аннуитетным и дифференцированным способом

Методы и способы начисления процентов

Аннуитетный способ начисления процентов по кредитам

$$P = \frac{S_k * i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

P – ежемесячный платеж по кредиту, руб.;
 S_k – сумма кредита, руб.;
 i – ежемесячная процентная ставка (годовая ставка/12), %;
 n – срок, на который берется кредит, мес.

Дифференцированный способ начисления процентов по кредитам

$$P = S_t + I_n$$

P – общий ежемесячный платеж, руб.;
 S_t – сумма, которая идет на погашение тела кредита, руб.;
 I_n – сумма уплачиваемых процентов, руб.

Рефинансирование и реструктуризация ипотечного кредита

Рефинансирование ипотеки - это программа кредитования, предназначенная для погашения уже оформленного займа в другом банке за счет оформления нового кредита на более выгодных условиях

Таблица 1. Условия рефинансирования ипотечного кредита

№ п/п	Условия	
А	Б	В
1	Срок кредита	До 30 лет
2	Сумма кредита	До 300 000 руб.
3	Процентная ставка	От 5,7%

Реструктуризация кредита предполагает изменение условий кредитного договора в отношении заемщиков, которые не способны обслуживать свой долг в связи с ухудшением их финансового положения.

Таблица 2. Условия программы реструктуризации «Кредитные каникулы»

№ п/п	Условия	
А	Б	В
1	Вид кредита	Ипотечный
2	Срок отсрочки	До 6 месяцев
3	Минимальный платеж	0 рублей
4	Увеличение срока	На срок льготного периода
5	Ставка по кредиту	Не изменяется
6	Проценты	Начисляются

Рейтинг банков России по объему выдачи ипотечных кредитов за 2021 год

№ п/п	Название	Объем, млн. руб.	Количество, шт.	Прирост к 2020 году, %
А	Б	1	2	3
1	ПАО Сбербанк	2 903 307	1 073 007	39,57
2	Банк ВТБ (ПАО)	1 196 484	347 894	27,89
3	АО «АЛЬФА-БАНК»	269 850	63 032	62,45
4	ПАО Банк «ФК Открытие»	154 749	46 051	6,63
5	АО «Банк ДОМ. РФ»	138 880	42 507	13,74
6	АО «Россельхозбанк»	129 437	51 436	-26,12
7	ПАО «Росбанк»	111 673	27 680	3,93
8	Банк ГПБ (АО)	105 914	26 550	-11,03
9	ПАО «Совкомбанк»	99 075	35 317	142,26
10	ПАО «Промсвязьбанк»	93 928	32 993	-1,06

Доли крупнейших банков на рынке ипотечного кредитования на 1 января 2022 года, %.

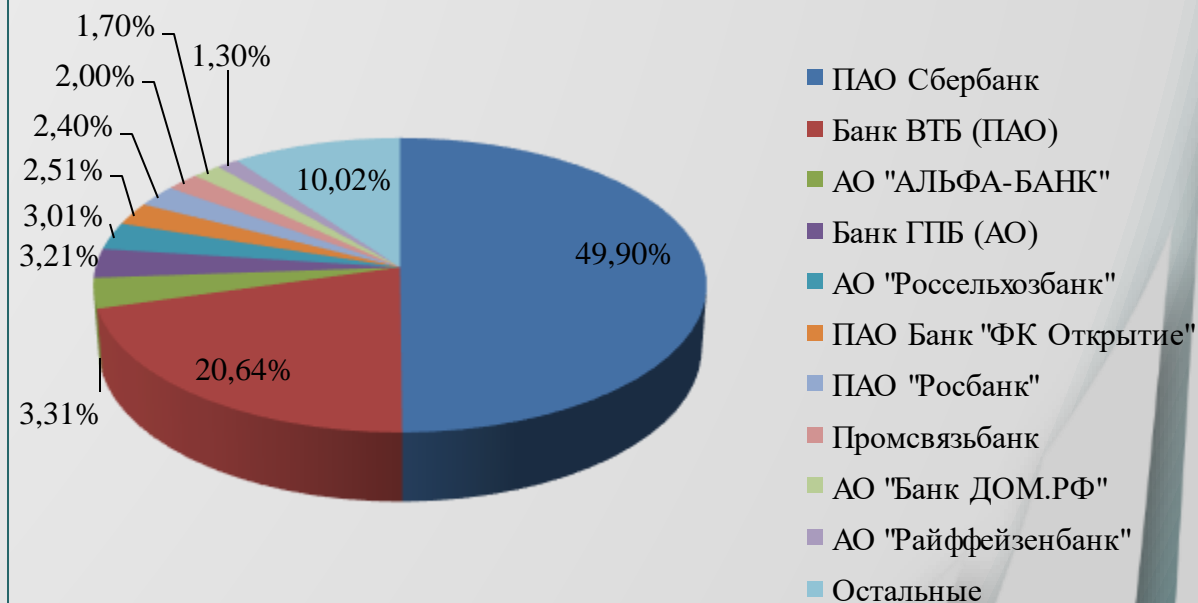


График погашения кредита методом аннуитетного платежа

Ситуация: Клиент Банка оформляет ипотечный кредит по программе «Новостройки». Клиент планирует приобрести квартиру стоимостью 4 000 000 рублей. Банк предлагает заемщику следующие условия по данной программе: первоначальный взнос 20% (800 000 рублей), сумма кредита – 3 200 000 рублей, срок 10 лет, процентная ставка составляет 13,9% годовых.

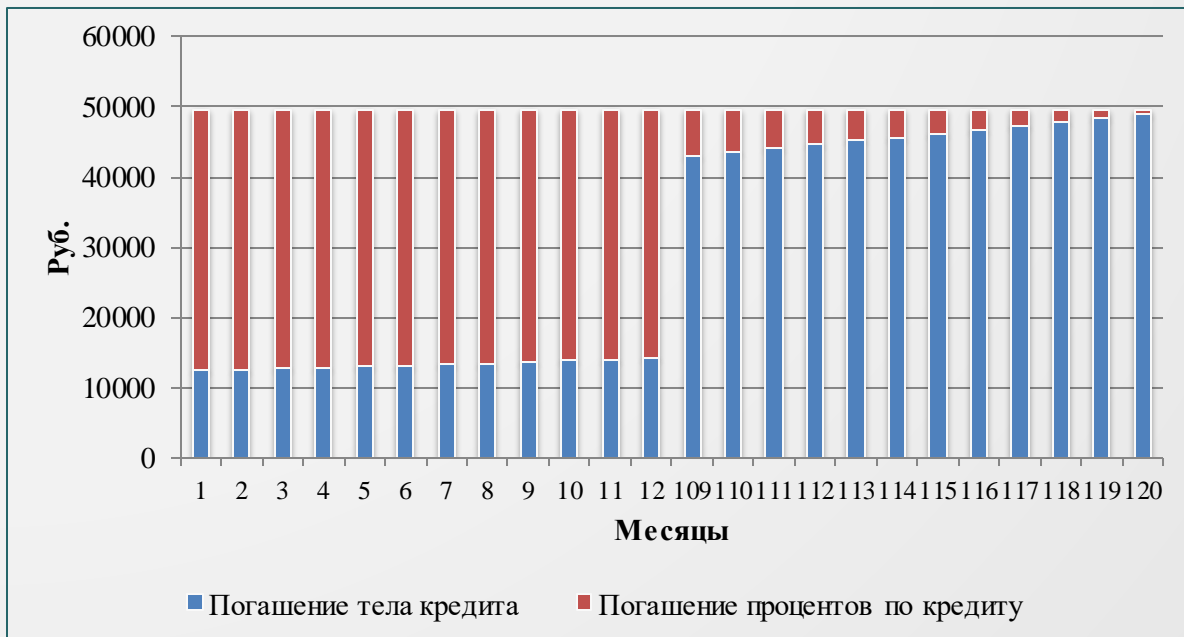
№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платеж	Платеж в счет выплаты долга	Платеж в счет выплаты процентов
A	1	2	3	4
1	3 200 000,00	49 493,04	12 426,37	37 066,67
2	3 187 573,63	49 493,04	12 570,31	36 922,73
3	3 175 003,32	49 493,04	12 715,91	36 777,12
4	3 162 287,41	49 493,04	12 863,21	36 629,83
5	3 149 424,20	49 493,04	13 012,21	36 480,83
6	3 136 412,00	49 493,04	13 162,93	36 330,11
7	3 123 249,07	49 493,04	13 315,40	36 177,64
8	3 109 933,67	49 493,04	13 469,64	36 023,40
9	3 096 464,03	49 493,04	13 625,66	35 867,38
10	3 082 838,37	49 493,04	13 783,49	35 709,54
11	3 069 054,88	49 493,04	13 943,15	35 549,89
12	3 055 111,73	49 493,04	14 104,66	35 388,38
...
109	551 515,44	49 493,04	43 104,65	6 388,39
110	508 410,79	49 493,04	43 603,94	5 889,09
111	464 806,85	49 493,04	44 109,02	5 384,01
112	420 697,83	49 493,04	44 619,95	4 873,08
113	376 077,87	49 493,04	45 136,80	4 356,24
114	330 941,07	49 493,04	45 659,63	3 833,40
115	285 281,44	49 493,04	46 188,53	3 304,51
116	239 092,91	49 493,04	46 723,54	2 769,49
117	192 369,37	49 493,04	47 264,76	2 228,28
118	145 104,61	49 493,04	47 812,24	1 680,80
119	97 292,37	49 493,04	48 366,07	1 126,97
120	48 926,31	49 493,04	48 926,31	566,73
Итого:	0,00	5 939 164,29	3 200 000,00	2 739 164,29

График погашения кредита методом дифференцированного платежа

№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платеж	Платеж в счет выплаты долга	Платеж в счет выплаты процентов
А	1	2	3	4
1	3 200 000,00	63 733,33	26 666,67	37 066,67
2	3 173 333,33	63 424,44	26 666,67	36 757,78
3	3 146 666,67	63 115,56	26 666,67	36 448,89
4	3 120 000,00	62 806,67	26 666,67	36 140,00
5	3 093 333,33	62 497,78	26 666,67	35 831,11
6	3 066 666,67	62 188,89	26 666,67	35 522,22
7	3 040 000,00	61 880,00	26 666,67	35 213,33
8	3 013 333,33	61 571,11	26 666,67	34 904,44
9	2 986 666,67	61 262,22	26 666,67	34 595,56
10	2 960 000,00	60 953,33	26 666,67	34 286,67
11	2 933 333,33	60 644,44	26 666,67	33 977,78
12	2 906 666,67	60 335,56	26 666,67	33 668,89
...
109	320 000,00	30 373,33	26 666,67	3 706,67
110	293 333,33	30 064,44	26 666,67	3 397,78
111	266 666,67	29 755,56	26 666,67	3 088,89
112	240 000,00	29 446,67	26 666,67	2 780,00
113	213 333,33	29 137,78	26 666,67	2 471,11
114	186 666,67	28 828,89	26 666,67	2 162,22
115	160 000,00	28 520,00	26 666,67	1 853,33
116	133 333,33	28 211,11	26 666,67	1 544,44
117	106 666,67	27 902,22	26 666,67	1 235,56
118	80 000,00	27 593,33	26 666,67	926,67
119	53 333,33	27 284,44	26 666,67	617,78
120	26 666,67	26 975,56	26 666,67	308,89
Итого:	0,00	5 442 533,33	3 200 000,00	2 242 533,33

Сравнительный анализ способов начисления процентов

График погашения кредита методом аннуитетного платежа



Общие показатели при данном способе:

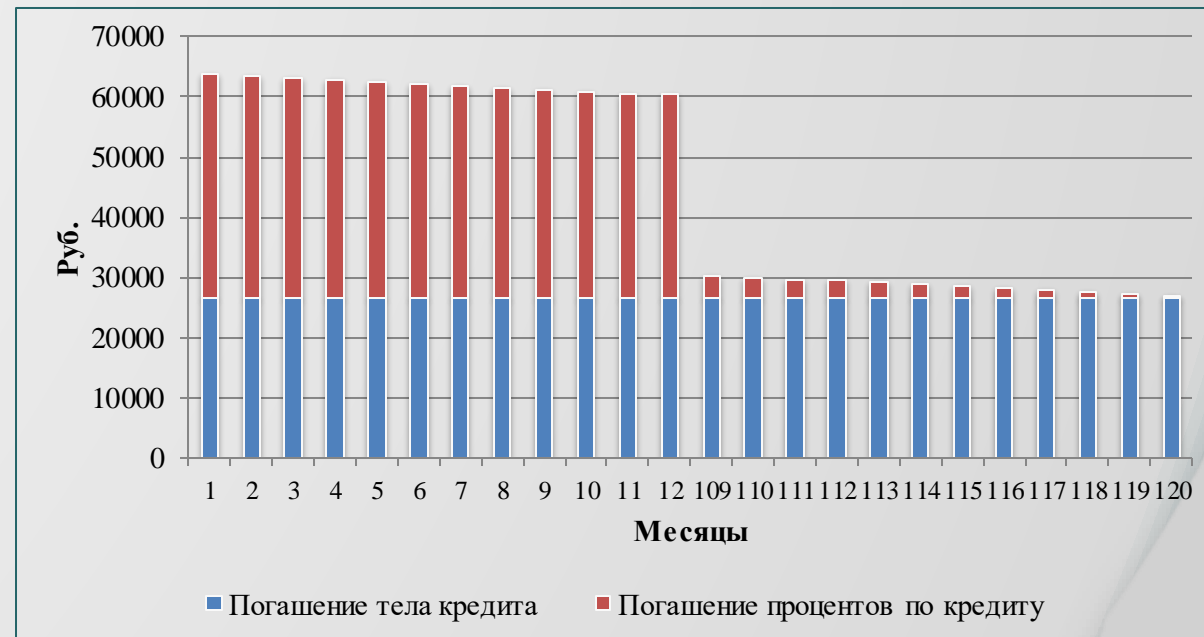
Ежемесячный платеж 49 493,04 руб.

Платежи в счёт тела кредита - разные

Переплата 2 739 164,29 руб.

Итого по задолженности 5 939 164,29 руб.

График погашения кредита методом дифференцированного платежа



Общие показатели при данном способе:

Ежемесячный платеж не постоянный,
с 63 733,33 руб. до 26 975,56 руб.

Платежи в счёт тела кредита 26 666,67 руб.

Переплата 2 242 533,33 руб.

Итого по задолженности 5 442 533,33 руб.

График погашения ипотечного кредита аннуитетным методом при сокращении срока кредитования и уменьшении ежемесячного платежа



№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платеж	Платеж в счет выплаты долга	Платеж в счет выплаты процентов	Досрочный платеж
А	1	2	3	4	5
1	3 200 000,00	49 493,04	12 426,37	37 066,67	
2	3 187 573,63	49 493,04	12 570,31	36 922,73	
3	3 175 003,32	49 493,04	12 715,91	36 777,12	
4	3 162 287,41	49 493,04	12 863,21	36 629,83	
5	3 149 424,20	49 493,04	13 012,21	36 480,83	
6	3 136 412,00	49 493,04	13 162,93	36 330,11	
7	3 123 249,07	49 493,04	13 315,40	36 177,64	
8	3 109 933,67	49 493,04	13 469,64	36 023,40	
9	3 096 464,03	49 493,04	13 625,66	35 867,38	
10	3 082 838,37	49 493,04	13 783,49	35 709,54	
11	3 069 054,88	49 493,04	13 943,15	35 549,89	
12	3 055 111,73	199 493,04	164 104,66	35 388,38	150 000
13	2 891 007,07	49 493,04	16 005,54	33 487,50	
...
102	421 678,97	49 493,04	44 608,59	4 884,45	
103	377 070,39	49 493,04	45 125,30	4 367,73	
104	331 945,08	49 493,04	45 648,01	3 845,03	
105	286 297,08	49 493,04	46 176,76	3 316,27	
106	240 120,32	49 493,04	46 711,64	2 781,39	
107	193 408,67	49 493,04	47 252,72	2 240,32	
108	146 155,96	49 493,04	47 800,06	1 692,97	
109	98 355,89	49 493,04	48 353,75	1 139,29	
110	50 002,15	49 493,04	48 913,84	579,19	
111	1 088,30	1 100,91	1 088,30	12,61	
Итого:	0,00	5 595 334,84	3 200 000,00	2 395 334,84	

№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платеж	Платеж в счет выплаты долга	Платеж в счет выплаты процентов	Досрочный платеж
А	1	2	3	4	5
1	3 200 000,00	49 493,04	12 426,37	37 066,67	
2	3 187 573,63	49 493,04	12 570,31	36 922,73	
3	3 175 003,32	49 493,04	12 715,91	36 777,12	
4	3 162 287,41	49 493,04	12 863,21	36 629,83	
5	3 149 424,20	49 493,04	13 012,21	36 480,83	
6	3 136 412,00	49 493,04	13 162,93	36 330,11	
7	3 123 249,07	49 493,04	13 315,40	36 177,64	
8	3 109 933,67	49 493,04	13 469,64	36 023,40	
9	3 096 464,03	49 493,04	13 625,66	35 867,38	
10	3 082 838,37	49 493,04	13 783,49	35 709,54	
11	3 069 054,88	49 493,04	13 943,15	35 549,89	
12	3 055 111,73	199 493,04	164 104,66	35 388,38	150 000
13	2 891 007,07	47 051,75	13 564,26	33 487,50	
...
111	441 879,89	47 051,75	41 933,31	5 118,44	
112	399 946,58	47 051,75	42 419,04	4 632,71	
113	357 527,54	47 051,75	42 910,39	4 141,36	
114	314 617,15	47 051,75	43 407,44	3 644,32	
115	271 209,71	47 051,75	43 910,24	3 141,51	
116	227 299,47	47 051,75	44 418,87	2 632,89	
117	182 880,60	47 051,75	44 933,39	2 118,37	
118	137 947,21	47 051,75	45 453,87	1 597,89	
119	92 493,35	47 051,75	45 980,37	1 071,38	
120	46 512,98	47 051,75	46 512,98	538,78	
Итого:	0,00	5 825 505,85	3 200 000,00	2 625 505,85	

График погашения ипотечного кредита методом аннуитетного платежа по программе «Кредитные каникулы»

№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платеж	Платеж в счет выплаты долга	Платеж в счет выплаты процентов
1	3 200 000,00	49 493,04	12 426,37	37 066,67
2	3 187 573,63	49 493,04	12 570,31	36 922,73
3	3 175 003,32	49 493,04	12 715,91	36 777,12
4	3 162 287,41	49 493,04	12 863,21	36 629,83
5	3 149 424,20	49 493,04	13 012,21	36 480,83
6	3 136 412,00	49 493,04	13 162,93	36 330,11
7	3 123 249,07	49 493,04	13 315,40	36 177,64
8	3 109 933,67	49 493,04	13 469,64	36 023,40
9	3 096 464,03	49 493,04	13 625,66	35 867,38
10	3 082 838,37	49 493,04	13 783,49	35 709,54
11	3 069 054,88	49 493,04	13 943,15	35 549,89
12	3 055 111,73	35 388,38	-	35 388,38
13	3 055 111,73	35 388,38	-	35 388,38
14	3 055 111,73	35 388,38	-	35 388,38
15	3 055 111,73	35 388,38	-	35 388,38
...
114	508 410,80	49 493,04	43 603,94	5 889,09
115	464 806,86	49 493,04	44 109,02	5 384,01
116	420 697,84	49 493,04	44 619,95	4 873,08
117	376 077,88	49 493,04	45 136,80	4 356,24
118	330 941,08	49 493,04	45 659,63	3 833,40
119	285 281,45	49 493,04	46 188,53	3 304,51
120	239 092,92	49 493,04	46 723,54	2 769,49
121	192 369,38	49 493,04	47 264,76	2 228,28
122	145 104,62	49 493,04	47 812,24	1 680,80
123	97 292,38	49 493,04	48 366,07	1 126,97
124	48 926,32	49 493,04	48 926,32	566,73
Итого:	0,00	6 080 717,80	3 200 000,00	2 880 717,80

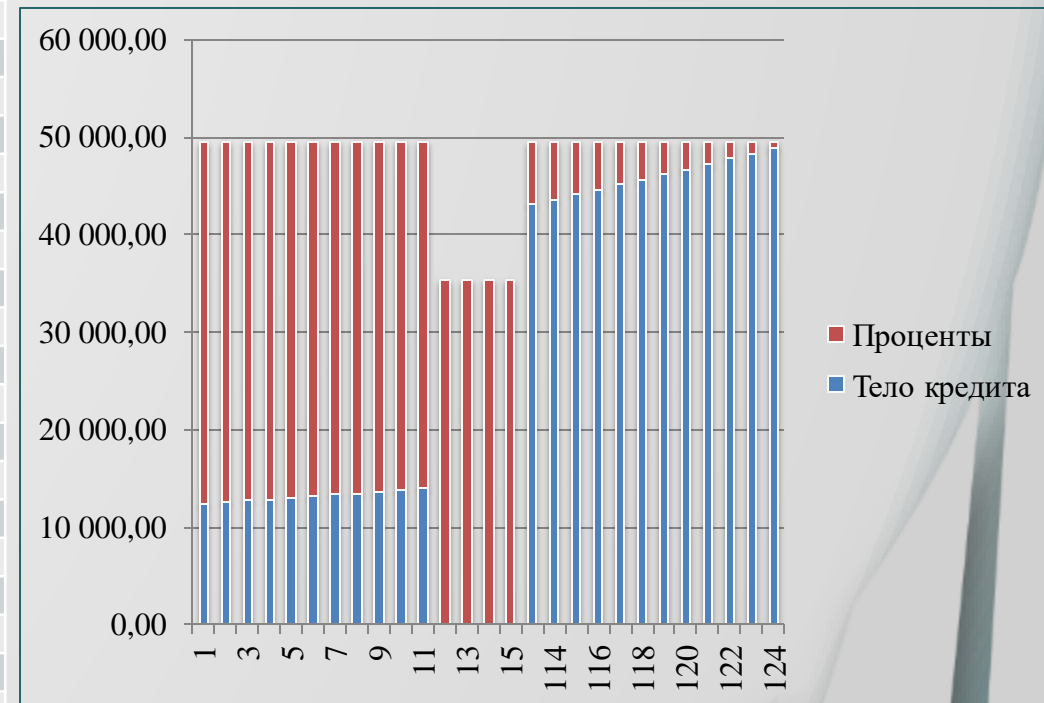
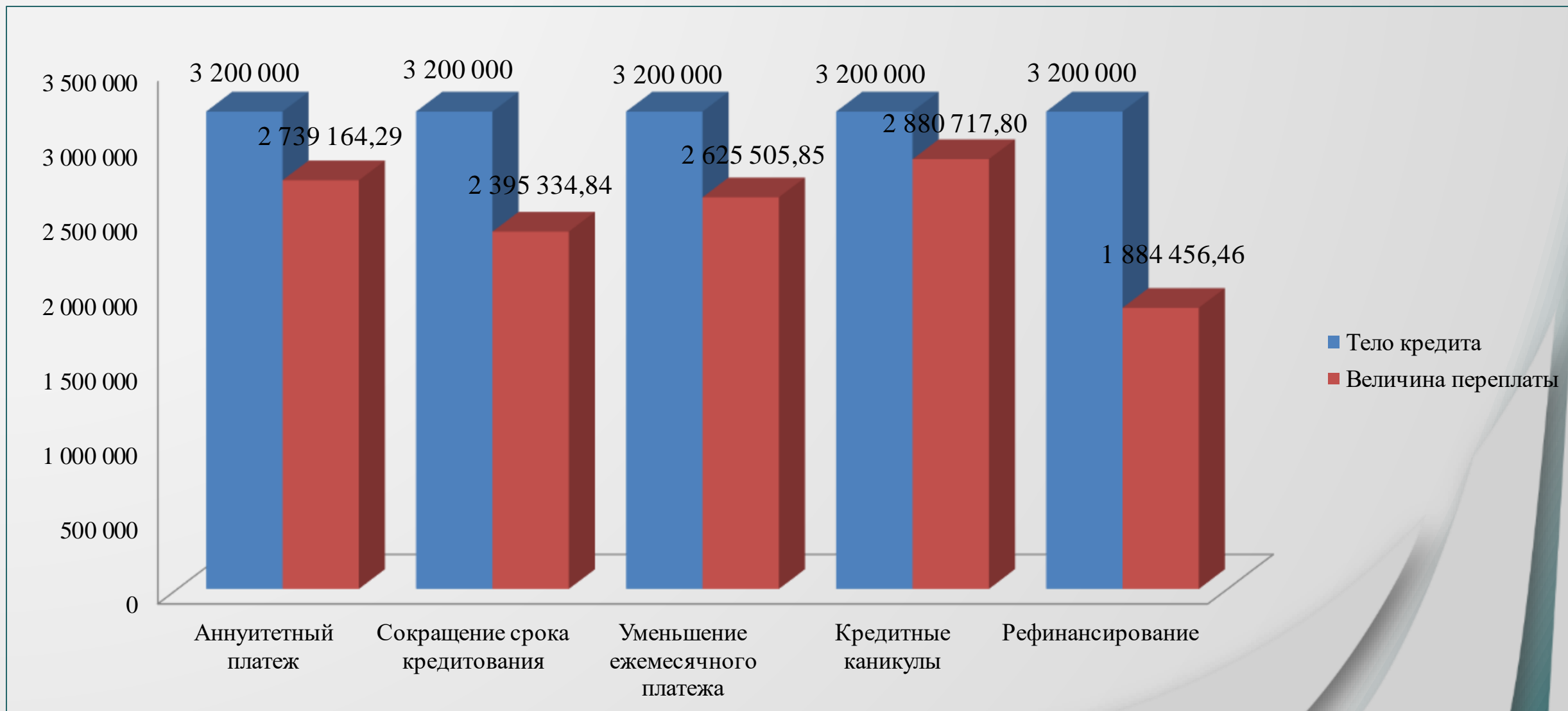


График погашения ипотечного кредита методом аннуитетного платежа при рефинансировании кредита



№ п/п	Остаток долга на начало месяца	Общий ежемесячный платеж	Платеж в счет выплаты долга	Платеж в счет выплаты процентов
1	3 200 000,00	49 493,04	12 426,37	37 066,67
2	3 187 573,63	49 493,04	12 570,31	36 922,73
3	3 175 003,32	49 493,04	12 715,91	36 777,12
4	3 162 287,41	49 493,04	12 863,21	36 629,83
5	3 149 424,20	49 493,04	13 012,21	36 480,83
6	3 136 412,00	49 493,04	13 162,93	36 330,11
7	3 123 249,07	49 493,04	13 315,40	36 177,64
8	3 109 933,67	49 493,04	13 469,64	36 023,40
9	3 096 464,03	49 493,04	13 625,66	35 867,38
10	3 082 838,37	49 493,04	13 783,49	35 709,54
11	3 069 054,88	49 493,04	13 943,15	35 549,89
12	3 055 111,73	49 493,04	14 104,66	35 388,38
13	3 041 007,07	49 493,04	14 268,04	35 225,00
14	3 026 739,03	49 493,04	14 433,31	35 059,73
15	3 012 305,72	49 493,04	14 600,49	34 892,54
16	2 997 705,23	41 352,96	18 870,17	22 482,79
...
110	435 061,05	41 352,96	38 090,00	3 262,96
111	396 971,04	41 352,96	38 375,68	2 977,28
112	358 595,36	41 352,96	38 663,50	2 689,47
113	319 931,87	41 352,96	38 953,47	2 399,49
114	280 978,40	41 352,96	39 245,62	2 107,34
115	241 732,77	41 352,96	39 539,97	1 813,00
116	202 192,81	41 352,96	39 836,52	1 516,45
117	162 356,29	41 352,96	40 135,29	1 217,67
118	122 221,00	41 352,96	40 436,30	916,66
119	81 784,70	41 352,96	40 739,58	613,39
120	41 045,12	41 352,96	41 045,12	307,84
Итого:	0,00	5 084 456,46	3 200 000,00	1 884 456,46

Сравнительный анализ переплаты заемщика при разных способах погашения ипотечного кредита



Заключение



Понимание схем начисления процентов, умение оперировать формулами позволит правильно спланировать личный и семейный бюджет заемщиков и определить какой способ начисления процентов при погашении будет выгоднее в каждом случае



Спасибо за внимание!