

ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЙ ПОДХОД В ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ

Ю. Е. Копченко, Д. О. Копченко

*Саратовский государственный технический университет
имени Гагарина Ю.А., Россия*

E-mail: jk-sar@yandex.ru, dk-sar@yandex.ru

Проблематика дифференциации условий ипотечного кредитования находится в тренде современных научно-практических исследований, посвященных перспективам развития ипотечного кредитования в России, «судьбе» льготных программ ипотечного кредитования и способам обеспечения доступности жилья для населения. В статье систематизирована теория и практика реализации дифференцированного подхода в кредитовании вообще и ипотечном кредитовании, в частности. Показано, что факторы территориальной принадлежности рассматриваются в качестве критериев дифференциации условий ипотечного кредитования только в специализированных ипотечных программах с господдержкой, разработанных для отдельных регионов. Доказана необходимость территориальной дифференциации процентных ставок по субсидируемым государством ипотечным кредитам и определен круг вопросов, требующих решения при разработке механизме реализации дифференцированного подхода в льготном кредитовании.

DIFFERENTIATED APPROACH IN MORTGAGE LENDING AS A TOOL FOR REGIONAL ECONOMY DEVELOPMENT

Yu. E. Korchenko, D. O. Korchenko

The problem of differentiating mortgage lending conditions is a trend in modern scientific and practical research on the prospects for the development of mortgage lending in Russia, the "fate" of preferential mortgage lending programs, and ways to ensure housing affordability for the population. The article systematizes the theory and practice of implementing a differentiated approach in lending in general and mortgage lending in particular. It shows that territorial factors are considered as criteria for differentiating mortgage lending conditions only in specialized mortgage programs with government support developed for individual regions. The need for territorial differentiation of interest rates on government-subsidized mortgage loans has been proven, and a range of issues requiring resolution has been identified when developing a mechanism for implementing a differentiated approach to preferential lending.

В июле 2025 года в ходе «правительственного часа» на тему приоритетов реализации демографической политики России председатель Государственной Думы В.В. Володин выступил с инициативой об установлении дифференцированной процентной ставки по ипотеке в зависимости от региона [1].

Прозвучавшее предложение дало толчок дискуссии не только о перспективах и направлениях развития ипотечного кредитования в России, но и о более частных вопросах, связанных с объектами, критериями и параметрами дифференциации, разумное сочетание которых ориентировано на решение широкого круга задач, в том числе в области создания благоприятных условия для развития

экономики в регионах.

Очевидно, что разработка этих вопросов невозможна без анализа теории и практики использования дифференцированного подхода в кредитовании вообще и ипотечном кредитовании, в частности.

В этой связи необходимо отметить, что вопрос о дифференциации условий кредитования неоднократно становился предметом научно-практических исследований. Так в теории банковского дела дифференцированный подход в кредитовании трактуется как общеэкономический принцип кредитования, предполагающий неодинаковый подход банка к кредитованию разных субъектов, объектов и выбору способа обеспечения ссуд [2]. При этом позиции исследователей различаются в зависимости от того является ли дифференцированность существенным свойством кредита наряду с возвратностью, срочностью и платностью, или относится к категории технических характеристик отдельных видов кредитов [3].

Результатом этого теоретического спора стали компромиссные точки зрения, в соответствии с которыми дифференцированность кредитования относят к особой группе принципов «для служебного пользования», которые имеют статус правил кредитования и зафиксированы во внутренних документах банка, регламентирующих организацию кредитного процесса и содержание кредитной политики банка [4].

По нашему мнению, в приведенных выше точках зрения нет противоречия, различается лишь форма представления исследуемого понятия (принцип, правило или техническая характеристика), в то время как его содержание остается неизменным – это стремление банка к возможно широкому разнообразию условий и схем кредитования для разных категорий заемщиков.

На уровне банка в качестве целей дифференциации наиболее часто рассматривается минимизация рисков кредитования. Принято считать, что кредит должен предоставляться только тем, кто в состоянии его вернуть, поэтому должна осуществляться дифференциация заемщиков [5] посредством их распределения по классам кредитоспособности и определения для каждого из них особых условий кредитования [6]. Таким образом объектом дифференциации выступают условия кредитования (срок, сумма и процентная ставка по кредиту), которые меняются в зависимости от категории заемщика, его финансового положения, цели, на которую берется кредит, способа обеспечения возвратности кредита, порядка его погашения и других критериев [7].

На практике дифференциация условий ипотечного кредитования, базируясь на описанных выше теоретических подходах, имеет специфику реализации. Ярко выраженным объектом дифференциации является процентная ставка по кредиту, которая зависит от таких критериев, как категория заемщика, тип приобретаемого жилья (новостройка или вторичное жилье), размер первоначального взноса по кредиту, наличие у банка партнерских программ с застройщиком, наличие у заемщика зарплатных счетов в банке-кредиторе, отказ от страхования жизни и здоровья заемщика. Иллюстрацией подхода к дифференциации процентной ставки по ипотеке может служить опыт Сбербанка, представленный в

табл.

Подходы к дифференциации процентных ставок по ипотечному кредиту

Банк	Базовая процентная ставка	Критерии дифференциации
Сбербанк	Новостройки - 19,7%	+ 2,0% - при первоначальном взносе 30,1- 50,1% + 3,0% - при первоначальном взносе 20,1- 30,1% + 1,0% - для клиентов, не получающих зарплату на карту Сбербанка
	Вторичное жилье - 20,0%	+ 2,0% - при первоначальном взносе 30,1- 50,1% + 3,0% - при первоначальном взносе 20,1- 30,1% + 1,0% - для клиентов, не получающих зарплату на карту Сбербанка + 0,3% - при покупке жилья, выбранного не на Домклик

Обращает на себя внимание тот факт, что среди критериев дифференциации условий ипотечного кредитования, реализуемого банками в рамках собственных ипотечных программ, отсутствует опция о территориальной принадлежности приобретаемого объекта недвижимости или о месте регистрации заемщика.

В полном объеме дифференциация условий ипотечного кредитования, где критерием выступают территориальные факторы, реализуются в ипотечных программах с господдержкой, разработанных специально для отдельных регионов. Вообще программы льготного кредитования рассматриваются как инструмент государственного протекционизма, призванный стимулировать развитие стратегических отраслей экономики, территорий и категорий заемщиков [8]. В частности, целью программ «Дальневосточная ипотека» и «Арктическая ипотека», является стимулирование развития регионов Дальнего Востока и Арктической зоны. Установив процентную ставку по программам на уровне 2%, Правительство РФ создает привлекательные условия для переселения на малонаселенные территории, что дает новый импульс для развития их социально-экономического потенциала.

В программе льготного кредитования «Семейная ипотека» объектом дифференциации, учитывающем территориальные факторы, является:

- сумма кредита - до 12 млн. руб. в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, до 6 млн. руб. - в других регионах России;
- тип недвижимости - приобрести жилье на вторичном рынке можно только в регионах с низким объемом строительства.

Процентная ставка по программе «Семейная ипотека» установлена на одинаковом для всех регионов России уровне в 6%.

Идея о необходимости пересмотра подходов к установлению процентной ставки по субсидируемой государством «Семейной ипотеке» впервые прозвучала в 2021 году. В частности В.В. Володин отмечал, что ставка по ипотеке должна устанавливаться исходя из величины среднедушевого дохода в регионе, учитывая разрыв в покупательной способности населения в разных регионах.

При большом количестве аргументов в пользу введения дифференцированного подхода к установлению процентных ставок по льготной программе с господдержкой «Семейная ипотека», которые связаны с решением проблем социального неравенства, обеспечения доступности жилья, поддержки строительной отрасли и расширения налоговой базы регионального бюджета, открытыми остается ряд вопросов, требующих по нашему мнению, детальной проработки.

Например, установление более низкой процентной ставки для регионов с низкими доходами населения означает рост объемов субсидирования разницы в процентных ставках, что приведет к увеличению нагрузки на бюджет. Способом решения этой проблемы может быть механизм перераспределения процентных ставок, когда их снижение в одних регионах будет сопровождаться повышением в других.

Открытым остается вопрос о механизме определения льготной процентной ставки для разных регионов. По нашему мнению, наиболее соответствует целям дифференциации модель динамического ценообразования, при которой уровень процентной ставки зависит от спроса на объекты недвижимости.

Наконец, преследуя цель стимулирования развития региона с низкими доходами населения, в качестве критерия должен рассматриваться уровень доходов населения в регионе по месту регистрации приобретаемой недвижимости, а не заемщика.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. В ГД прошел «правительственный час» на тему приоритетов в реализации демографической политики России. [Электронный ресурс]. URL: <http://duma.gov.ru/news/61808/> (дата обращения: 02.10.2025).

2. *Лаврушина О. И.* Банковское дело: Учебник. - 2-е изд., перераб. и доп. М. : Финансы и статистика, 2005. 672 с.

3. *Мокеева Н. Н., Заборовская А. Е., Фрайс В. Э.* Деньги и денежно-кредитная система : учеб. пособие Мин-во науки и высшего образования Российской Федерации : Изд-во Урал. ун-та, 2019. 148 с.

4. *Тавасиев А. М., Бычков В. П., Москвин В. А.* Банковское дело: базовые операции для клиентов: учебное пособие / Под ред. Тавасиева. - М. : Финансы и статистика, 2005. 149 с.

5. Банковское дело : учебное пособие / [Л. И. Юзвович, Н. Н. Мокеева, Ю. Э. Слепухина, Т. В. Бакунова, А. Е. Заборовская, Г. С. Чеботарева] ; под ред. канд. экон. наук, доц. Н. Н. Мокеевой. Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2020. 70 с.

6. *Богомолов С. М., Никитин К. Н.* Банковское управление портфелями однородных ссуд: теория и практика массового кредитования. - Саратов: Саратовский социально-экономический институт (филиал) РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2014. С. 63-64.

7. *Маганов В. В.* Постиндустриальная неолиберальная доступность кредита // Финансы и кредит. 2012. № 15 (495). [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/postindustrialnaya-neoliberalnaya-dostupnost-kredita> (дата обращения: 29.09.2025).

8. *Ильина Л. В., Копченко Ю. Е., Сергеева Е. В.* Государственная поддержка моногородов: оценка эффективности механизмов льготного кредитования // Инновационная деятельность. 2023. № 3 (66). С. 86-100.