

Карлинская Мария Сергеевна, студентка 3 курса

факультета экономики и бизнеса,

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

Аннотация: В последнее время всё большее распространение среди различных категорий населения получают государственные ипотечные программы. В данной статье проанализированы четыре наиболее актуальные в настоящее время программы льготной ипотеки, рассмотрены условия их получения, социально-экономический эффект от реализации, а также приведены мнения экспертов о дальнейших перспективах.

Ключевые слова: льготная ипотека, государственные ипотечные программы, семейная ипотека, сельская ипотека, дальневосточная ипотека, первичный рынок жилья.

Abstract: Recently, state mortgage programs have become increasingly widespread among various categories of the population. This article analyzes the four most current programs of preferential mortgages, considers the conditions for obtaining them, the socio-economic effect of their implementation, and also provides expert opinions on the future prospects.

Keywords: preferential mortgages, state mortgage programs, family mortgages, rural mortgages, Far Eastern mortgages, primary housing market.

В последнее время большое распространение среди различных категорий населения получили государственные программы льготной ипотеки, то есть

такой ипотеки, по которой некоторая часть процентов банку компенсируется со стороны государства. В этом случае принято говорить, что государство частично субсидирует ставку. В основном данные программы направлены достижение ключевых целей национальных проектов и решение социально-экономических проблем как страны в целом, так и отдельных её регионов.

По данным исследования, проведённого в феврале текущего года двадцатью крупнейшими банками, рынок ипотечного кредитования растёт уже на протяжении девяти месяцев (с июня 2020 года по февраль 2021 года), что обусловлено рекордно низкими ставками по рыночным ипотечным программам, а также льготной ипотекой, доля которой в годовом объёме ипотечного портфеля крупнейших банков составила 20,5% [3]. Рассмотрим наиболее актуальные в настоящий момент государственные ипотечные программы, социально-экономический эффект от их реализации, а также дальнейшие перспективы развития.

1. Государственная программа, по которой льготная ипотека предоставляется семьям с двумя и более детьми по ставке 6% (семейная ипотека). Одним из главных преимуществ данной программы является действие льготной ставки в течение всего срока кредитного договора. Выдача ипотеки по программе имеет ряд условий и ограничений, среди которых следующие:

а) рождение второго или последующего ребёнка в течение периода с 2018 года до 31 декабря 2022 года (исключением являются семьи с детьми-инвалидами: в этом случае ипотека по льготной ставке может быть предоставлена семье с *одним* ребёнком-инвалидом, даже если он родился *раньше 2018 года*);

б) оба супруга должна быть гражданами Российской Федерации;

в) покупка строящегося или готового к заселению жилья на первичном рынке (для регионов Дальнего Востока – и на вторичном рынке);

г) выплата семьёй первоначального взноса в размере 15-20% от всей стоимости приобретаемой недвижимости;

д) сумма ипотечного займа не должна превышать 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей, а для других регионов страны – не более 6 млн рублей [12].

Следует отметить, что данная программа, реализуемая с 2018 года в рамках национального проекта «Демография», первоначально не получила распространение среди российских семей, однако с середины 2020 года объём выдачи семейных ипотек начал расти стремительными темпами. Так, согласно данным Министерства финансов, в течение 2018 года льготной ипотекой воспользовались лишь 4 447 семей, в 2019 году данное число выросло почти в 10 раз до 44 244, что составило 7% в общем числе кредитных сделок, а уже к августу 2020 года доля сделок по программе семейной ипотеки увеличилась до 11% [2]. Что касается текущего года, то на 1 марта доля семейной ипотеки составляет 7% в общем объёме портфеля ипотечных кредитов [3]. Такой быстрый рост числа сделок по получению льготной ипотеки обусловлен снятием в апреле 2019 года ограничения по сроку кредитования (в первоначальном варианте ставка 6% действовала не более 8 лет), увеличением числа семей, отвечающих условиям данной программы, а также проявлением лояльности со стороны банков, а именно дополнительным снижением льготной ставки для надёжных заёмщиков в среднем до уровня 4,5-5%.

Таким образом, за три года реализации данная программа позволила более 100 тысячам российских семей решить жилищный вопрос и простимулировала наращивание ипотечного кредитования в России [10].

2. Программа льготного ипотечного кредитования по ставке от 0,1 до 3% на приобретение или строительство жилья в сельской местности (сельская ипотека). Данная программа является составляющей госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий» и направлена в первую очередь на удержание людей от переезда в мегаполисы и развитие малых населённых пунктов страны, и, следовательно, не предъявляет особых требований к семейному положению, количеству детей, возрасту заёмщика. Среди ограничений и требований по данной госпрограмме выделяют следующие:

а) заёмщик должен иметь гражданство Российской Федерации;

б) ипотека предоставляется на покупку земельного участка и строительство на нём жилья или строительство жилья на имеющемся участке, покупку частного дома или квартиры в новостройке в населённом пункте с численностью населения не более 30 тысяч человек;

в) сумма ипотеки не должна превышать 5 млн рублей для Ленинградской области, Дальнего Востока и 3 млн рублей – для других регионов России;

в) должен быть уплачен первоначальный взнос не менее 10%;

г) максимальный срок ипотеки составляет 25 лет;

д) программа не распространяется на такие регионы страны, как Москва, Московская область и Санкт-Петербург [12].

Кроме того, 27 октября 2020 года Председатель Правительства Михаил Мишустин подписал Постановление, которое с 2021 года расширило список условий данной программы такими пунктами, как право заёмщика использовать материнский капитал на внесение первоначального взноса, увеличение максимальной суммы кредита до 5 млн рублей для жителей Ямало-Ненецкого автономного округа, требование к заёмщику по оформлению регистрации в приобретённом жилье и другие [7].

Сельская ипотека начала предоставляться с 1 января 2020 и уже стала вполне востребованной среди населения: по итогам 2020 года выдано более 38,1 тысяч кредитов на общую сумму 73,8 млрд рублей, что позволило существенно улучшить жилищные условия проживающих в сельской местности россиян.

О перспективах программы высказал мнение эксперт Института истории и политики МПГУ Владимир Шаповалов: «Программа сельской ипотеки выправит демографические дисбалансы в регионах и запустит процессы развития субъектов России» [9].

3. Дальневосточная ипотека под 2% годовых на строительство или покупку жилья в регионах Дальневосточного федерального округа (дальневосточная ипотека). В соответствии со своей основной целью – сокращение убыли населения из региона и привлечение россиян из других

районов России в Дальневосточный федеральный округ – программа предусматривает выполнение строгих условий и существование определённых ограничений:

а) заёмщиками могут стать только следующие категории граждан:

1) супруги, не достигшие 36 лет, являющиеся гражданами Российской Федерации;

2) одинокий родитель до 36 лет с ребёнком, не достигшим возраста 19 лет;

3) участник программы «Дальневосточный гектар», согласно которой каждый гражданин страны имеет право на безвозмездное получение земельного участка на Дальнем Востоке площадью до 1 га;

4) граждане Российской Федерации, переехавшие работать на Дальний Восток из других регионов по программам повышения мобильности трудовых ресурсов (для двух последних категорий заёмщиков нет ограничений по возрасту и семейному положению);

б) постоянная регистрация заёмщика в приобретённом жилье;

в) выплата заёмщиком первоначального взноса в размере не менее 15% от всей стоимости приобретаемой недвижимости;

г) максимальная сумма кредита равна 6 млн рублей;

д) срок ипотеки составляет от 3 лет до 242 месяцев, то есть до 20 лет и 2 месяцев [1; 12].

Стоит отметить, что данная программа быстро привлекла внимание жителей Дальнего Востока. По итогам 2020 года доля кредитов, выданных по этой льготной программе, составила более 16% в общем объёме ипотечных кредитов [4].

Программа рассчитана на срок до 1 января 2025 года и на данный момент действует немного больше года, поэтому трудно сказать о силе социально-экономического эффекта от реализации данной государственной программы. Однако многие эксперты считают, что «Дальневосточная ипотека» «самостоятельно», без принятия более кардинальных государственных мер, не сможет решить главную проблему – депопуляцию населения – и иные

социально-экономические вопросы Дальнего Востока: дороговизну жизни, низкое качество городской среды, неразвитость социальной инфраструктуры, но при этом всё же сделает регион более привлекательным для молодых специалистов, позволит многим семьям решить жилищный вопрос и создаст дополнительные стимулы для развития строительства дефицитного жилья в Дальневосточном федеральном округе [6].

4. Наиболее востребованной государственной ипотечной программой среди населения за последние 8 месяцев стала *государственная программа льготного кредитования на приобретение жилья от застройщиков по ставке 6,5% годовых* на весь срок кредитования. Высокий спрос на покупку жилья по данной госпрограмме обусловлен рядом преимуществ, среди которых:

1) отсутствие строгих требований к возрасту, имущественному и семейному положению заёмщика, иными словами, ипотека по этой госпрограмме является доступной для всех категорий граждан Российской Федерации;

2) существование у заёмщика возможности приобрести жильё в абсолютно любом регионе страны;

3) возможна покупка как строящегося, так и готового к заселению жилья.

Программа предъявляет к заёмщику лишь следующие требования:

а) уплата первоначального взноса в размере 15% от стоимости жилья;

б) сумма кредита, как и в случае семейной ипотеки, не может превышать 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей и 6 млн рублей – для других регионов России.

Важно подчеркнуть, что данная программа является совершенно новым видом господдержки, возникшим лишь в апреле 2020 года как одна из антикризисных мер стимулирования экономики в условиях пандемии. Благодаря отсутствию жёстких требований к заёмщику и выгодным условиям самой ипотеки программа достаточно быстро получила широкое распространение среди россиян и, по мнению Михаила Мишустина, стала одной из самых успешных антикризисных мер, а также помогла поддержать строительную

отрасль и рынок недвижимости. В связи с этим обстоятельством Правительством было принято решение данную программу, рассчитанную первоначально до 1 ноября 2020 года, продлить на срок до 1 июля 2021 года [8; 11].

Отметим, что реализация программы оказала неоднозначное влияние на социально-экономическую сферу. Безусловно, льготная ипотека дала уникальную возможность отдельным людям и семьям по всей России улучшить свои жилищные условия, помогла многим россиянам осуществить давно планируемую покупку жилья, стала эффективным механизмом поддержки экономики в условиях кризиса.

Однако при всех вышеуказанных позитивных моментах наблюдаются и негативные тенденции, вызванные в результате реализации госпрограмм. В связи с началом выдачи льготной ипотеки и примерно одновременным снятием ограничений резко начал расти спрос на недвижимость, что привело к дефициту доступных квартир и соответственно росту цен на жильё. Это обстоятельство означает, что выгода от получения ипотеки по сниженной ставке несколько уменьшается, так как для приобретения жилья потребуется больше средств. По мнению Петра Исаева, коммерческого директора застройщика Capital Group, являющегося признанным лидером в области высотного строительства, средний рост за 9 месяцев 2020 года по рынку Москвы составил практически 10%, при этом половину данного роста обеспечили результаты второго и третьего кварталов, то есть именно в тот период, когда начала действовать госпрограмма льготного ипотечного кредитования, а также был снят ряд ограничений [11]. Интересно и мнение заместителя директора Департамента новостроек «Инком-Недвижимость» Валерия Кочеткова о социально-экономическом эффекте госпрограммы. Эксперт утверждает, что данная программа стала «мощным драйвером спроса на рынке новостроек». Своё высказывание Валерий Кочетков подтверждает статистикой по росту доли сделок с ипотекой с 45 до 60% и объясняет это тем, что «на рынок вышли новые покупатели, которые не готовы были оформить ипотеку под 8% и выше годовых» [5].

Кроме того, связи с продлением данной программы до июля текущего года был поднят вопрос о дальнейших перспективах ситуации на рынке недвижимости. Многие эксперты и аналитики утверждают, что в краткосрочном периоде спрос на покупку жилья на первичном рынке снизится на 5-7%, так как «покупатели поймут, что им торопиться некуда», и динамика роста цен несколько замедлится. Однако пока ставка находится на «исторически низком уровне», интерес россиян к данной программе сохранится, доля сделок с применением госпрограммы будет увеличиваться в общей структуре ипотечных сделок, и цены постепенно продолжают расти [11].

Таким образом, подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод о том, что льготные ставки по ипотеке в целом стимулируют граждан приобретать жильё по госпрограммам. Это приводит к наращиванию ипотечного кредитования, развитию строительной отрасли, росту показателей обеспеченности жильём в России, и, следовательно, постепенному решению некоторых социально-экономических проблем. Однако важно отметить, что существуют обстоятельства, когда государственные ипотечные программы оказывают противоречивое воздействие на социально-экономическую сферу, производя как положительный, так и отрицательный эффект. Это зависит от ряда факторов, среди которых экономическая ситуация в стране в целом или в отдельном регионе, а также реакция как населения, формирующего спрос на льготные ипотеки, так и застройщиков, определяющих предложение на первичном рынке недвижимости.

Статья выполнена под научным руководством кандидата экономических наук, доцента Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве Российской Федерации Ермоловской Ольги Юрьевны.

Библиографический список:

1. Дальневосточная ипотека: что изменилось в сентябре 2020 года [Электронный ресурс] – URL: <https://journal.tinkoff.ru/news/ipoteka-na-dv-izmeneniya/> (дата обращения: 30.03.2021).

2. Доля семейной ипотеки в России в 2020 году выросла до 11% [Электронный ресурс] – URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/9228657> (дата обращения: 30.03.2021).

3. Ипотека: итоги февраля 2021 года [Электронный ресурс] – URL: <https://frankrg.com/39185> (дата обращения: 03.04.2021).

4. Каждый шестой ипотечный кредит на Дальнем Востоке выдан по программе «Дальневосточная ипотека» [Электронный ресурс] – URL: <https://www.sakha.gov.ru/news/front/view/id/3256456#:~:text=Количество%20ипотечных%20кредитов%2C%20выданных%20по,продолжил%20расти%20до%20конца%20года> (дата обращения: 03.04.2021).

5. Льготная ипотека теряет актуальность [Электронный ресурс] – URL: <https://yandex.ru/turbo/vz.ru/s/economy/2020/8/7/1053889.html> (дата обращения: 02.04.2021).

6. Обухова О.В. Государственная программа «Дальневосточная ипотека» как средство решения социально-экономических проблем Дальнего Востока России / О.В. Обухова, Е.М. Полякова // Международный научно-исследовательский журнал. – 2020. – №8 (98). – С.142-144.

7. О внесении изменений в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях): Постановление Правительства Российской Федерации от 27 октября 2020 г. №1748 [Электронный ресурс] – URL: <http://static.government.ru/media/files/Fh71ilwTV7EdJpVpaEwwZfLxFs1KAAT9.pdf> (дата обращения: 30.03.2021).

8. Правительство продлит программу льготной ипотеки под 6,5% до 1 июля [Электронный ресурс] – URL: <https://realty.ria.ru/20201022/ipoteka-1580974758.html> (дата обращения: 30.03.2021).

9. Программа сельской ипотеки запускает комплексное развитие регионов России [Электронный ресурс] – URL: <https://rueconomics.ru/431424-programma-selskoi-ipoteki-zapuskaet-kompleksnoe-razvitie-regionov-rossii> (дата обращения: 30.03.2021).

10. Семьи с детьми оценили льготную ипотеку [Электронный ресурс] – URL: https://www.vedomosti.ru/personal_finance/articles/2020/02/13/823018-semi-detmi (дата обращения: 30.03.2021).

11. Субсидии на ипотеку продлили до июля 2021 года: выгодно ли покупать квартиру и есть ли риск «ипотечного пузыря» [Электронный ресурс] – URL: <https://vc.ru/finance/171761-subsidii-na-ipoteku-prodlili-do-iyulya-2021-goda-vygodno-li-pokupat-kvartiru-i-est-li-risk-ipotechnogo-puzyrya> (дата обращения: 02.04.2021).

12. 9 новых видов льгот и господдержки, которые действуют в 2020 году [Электронный ресурс] – URL: https://www.gosuslugi.ru/help/news/2020_03_03_privileges (дата обращения: 30.03.2021).