

УДК 338.24

***ИПОТЕКА С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ КАК МЕРА
АНТИКРИЗИСНОЙ ПОЛИТИКИ***

Еремич Т.О.

студентка,

Омский государственный университет путей сообщения,

Омск, Россия

Аннотация

В статье описывается значимость использования ипотечного кредитования с государственной поддержкой как меры антикризисной политики страны. Дается характеристика государственной программы по субсидированию из федерального бюджета процентных ставок на ипотеку кредитных организаций. Рассмотрены отдельные показатели эффективности программы.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, ипотека с государственной поддержкой, государственная программа, субсидии.

***MORTGAGE WITH STATE SUPPORT AS A MEASURE OF ANTI-
CRISIS POLICY***

Eremich T.O.

student,

Omsk State Transport University,

Omsk, Russia

Annotation

The article describes the importance of using mortgage lending with government support as a measure of the country's anti-crisis policy. The characteristic of the state program on subsidizing interest rates for mortgages of credit institutions from the federal budget is given. Separate indicators of program effectiveness are considered.

Keywords: mortgage housing loans, mortgage with state support, state program, subsidies.

В последнее время достаточно популярным инструментом для приобретения жилья является ипотечное кредитование. В связи с введением экономических санкций, замедлением темпов строительства новых жилищных комплексов приобретение недвижимости как на первичном, так и на вторичном рынке стало проблематичным для простых граждан с низким и средним достатком.

Для улучшения социально-экономического положения и стимулирования строительного и ипотечного рынков государством было принято решение разработать специальную программу для оказания помощи отдельным категориям граждан по приобретению недвижимости в строящихся домах[4].

На основании Распоряжения Правительства РФ №2242-Р «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года», Указа Президента РФ №600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», а также федеральной целевой программы «Жилище» была разработана программа жилищного ипотечного кредитования с государственной поддержкой, при которой процентная ставка на приобретение недвижимости была установлена на уровне 12% годовых за счет предоставления субсидий из федерального бюджета кредитным организациям и агентству по ипотечному жилищному кредитованию в 2015 году вступило в силу Постановление Правительства РФ №220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)», в котором описаны условия программы[1].

Для участия в данной программе кредитной организации в течении 30 календарных дней со дня вступления в силу постановления требовалось предоставить в Министерство финансов РФ заявку, сопровождаемую пакетом документов. Основным условием участия банка являлся план-график

ежемесячной выдачи кредитов (займов) с указанием минимального размера средств, направляемых на выдачу кредитов, составляющего не менее 300 млн. рублей, ежемесячно. Следовательно, в программе не могли участвовать мелкие банки. Среди кредитных организаций, соответствующих в полной мере предъявленным требованиям, можно выделить такие, как «Сбербанк России», «ВТБ 24», «Газпромбанк», «Райффайзенбанк», «Россельхозбанк» и другие.

Банками, которые были включены в число участников программы по выдаче ипотечных кредитов с государственной поддержкой, предлагалось две основные программы, предлагаемые заемщикам: ипотека для молодой семьи и военная ипотека.

Основными условиями этих программ для заемщиков были следующие:

- первоначальный взнос за счет собственных средств - не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья;

- ставка по кредиту не более 12 процентов годовых, при условии, что заемщиком был заключен договор личного страхования и договор страхования жилого помещения;

- приобретение жилья в строящемся доме;

- срок кредитного договора не более 362 месяцев (30 лет);

- возраст заемщика не менее 21 года[1].

Главным отличительным условием для вышеуказанных ипотечных программ являлось то, что для молодой семьи не имеющей детей, социальная выплата предоставляется в размере 30% от средней стоимости жилья, при этом на двух членов семьи размер общей площади жилья должен быть равен не более 42 кв. метров, социальная выплата молодой семье имеющее одного и более ребенка, а также для неполноценной семьи предоставляется в размере 35% от расчетной стоимости жилья, при этом на каждого члена семьи должно приходиться не более 18 кв. метров от общей площади жилья. А военная ипотека предоставляется только для военнослужащих по контракту[1].

Для выявления эффективности работы программы был проведен анализ основных показателей ипотечного кредитования с государственной поддержкой, к которым относится:

- количество кредитных организаций-участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования;
- количество заключенных договоров по ипотечному кредитованию;
- количество предоставленных ипотечных займов в миллионах рублей;
- срок кредитования;
- процентные ставки;
- уровень задолженности по предоставленным кредитам[5].

Для анализа данных показателей нами будут использоваться данные, предоставленные на сайте Центрально банка РФ.

Для начала необходимо понять сколько банков смогло принять участие в программе ипотечного кредитования с государственной поддержкой.

По данным Банка России на 01.07.2017 в Российской Федерации насчитывалось 680 кредитных организаций и из них только 212 банком могли выдавать жилищные ипотечные кредиты с государственной поддержкой. Это свидетельствует о том, что только одна третья часть всех кредитных организаций соответствовала условиям и требованиям программы.

На следующем этапе определим, сколько договоров по ипотечному кредитованию было заключено. На последнее число действия программы между банками и физическими лицами было заключено 856,3 тысячи договоров по обычной ипотеке и 305,6 тысячи договоров по ипотеке в рамках программы, что составляет примерно одну третью от общего количества ипотечного жилищного кредитования[6].

Далее проанализируем объем предоставленных ипотечных займов в денежном выражении.

За все время действия программы банки выдали ипотечных займов на сумму 1472,1 млрд. руб., а из нее по программе было предоставлено кредитов на 570,7 млрд. руб. На основе этих данных можно сказать, что в среднем на

одного человека приходилось приблизительно по 1867 тыс. руб., что является меньше максимально возможного размера ипотеки по условию Постановления Правительства РФ №220[6].

В условиях государственной программы был указан срок кредитования, который не должен превышать более 362 месяцев. В течение всего времени действия программы срок ипотеки как с государственной поддержкой, так и без нее в среднем составляет от 180 до 190 месяцев, что вдвое меньше максимального значения по продолжительности кредитования.

Проведенный анализ позволяет заключить, что ставка не превышала 12% годовых, что удовлетворяет условию указанного постановления, а максимальное ее значение составило 11,71% годовых. Кроме того изменение размера ставки происходило практически каждый месяц. Отклонение ставок между ипотекой с государственной поддержкой и в обычном ипотечном кредите находилось в пределах от 1% до 1,2%.

Также важным показателем для кредитных организаций является задолженность по предоставленным ипотечным кредитам. На 01.01.2017г. банками было выдано ипотеки с государственной поддержкой на сумму 570691 млн. руб., а размер задолженности на эту дату составил 922219 млн. руб., следовательно, 351258 млн. руб. - это начисленные проценты по ипотечному займу и в тоже время доход банка за предоставленный кредит. Эти проценты составляют 38% от общей суммы задолженности. Значение просроченной задолженности являлось незначительным и приблизительно составляло 0,3% [3,6].

Таким образом, исходя из представленных данных видно, что условия государственной программы были выполнены:

- процентная ставка не превышала 12% годовых;
- срок кредитования составил вдвое меньше максимально возможного и варьировался от 180 до 190 месяцев;
- средний размер кредита был менее 3 млн. руб. и составлял примерно 1868 тыс. руб.

В целом можно сказать, что государственная поддержка в ипотечном кредитовании выполняет достаточно значимую роль, помогая молодым семьям и отдельным категориям граждан, которые нуждаются в жилье, но не могут себе его позволить. За весь срок действия программы по ипотечному кредитованию с государственной поддержкой было заключено 305,6 тысяч договоров из 856,3 тысяч договоров по ипотечному жилищному кредитованию, что в стоимостном выражении составило 570,7 млрд. руб. из 1472,1 млрд. руб. соответственно. Сама программа направлена на предоставление социальной выплаты в определенном размере от расчетной стоимости жилого помещения и на снижение процентной ставки при приобретении ипотечного займа на недвижимость за счет субсидий из федерального бюджета. Ипотечное кредитование с государственной поддержкой оказалось эффективным и востребованным, так как по нему было заключено примерно 40% договоров от общего числа ипотечного жилищного кредитования, что составляет 30% от общего займа в миллионах рублей.

В данный момент, начиная с 01.01.2017, программа по ипотечному жилищному кредитованию была отменена в связи со стабилизацией на финансовом рынке и низким уровнем инфляции 4,3% [6].

С помощью данной программы государство добивалось того, чтобы для заемщика годовая ставка на ипотеку не превышала 12%, однако и сейчас некоторые кредитные организации устанавливают минимальные ставки выше данного значения, например, «Сбербанк» предоставляет ипотечный кредит на индивидуальное строительство жилого дома по 12,25% годовых, а «Россельхозбанк» предлагает ипотек на приобретение жилого дома по 15,5% годовых и с первоначальным взносом 50% и более, что для многих граждан является непозволительным [2,7-8].

Исходя из этого можно сказать, что государству необходимо создать новую программу по ипотечному кредитованию с государственной поддержкой для тех людей, которые имеют достаточно низкий уровень доходов и нуждаются в жилье, но не могут взять ипотеку на данных условиях банков.

Библиографический список:

1. Постановление Правительства РФ №220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» [электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/70889982/paragraph/1073761219:0> (Дата обращения: 20.04.2017)
2. Тюрикова А.Н. «Шувалов объяснил почему отменили программу господдержки ипотеки» [электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://fedpress.ru/news/77/finance/1736362> (Дата обращения: 21.04.2017)
3. Юсупова О.А. «О просроченной задолженности в кредитных портфелях российских банков, причинах ее возникновения и методах работы с ней» // Финансы и кредит. 2015. №3 (627). С. 14-26.
4. Юсупова О.А. Рецензия на монографию «Роль кредита и модернизация деятельности банков в сфере кредитования» // Финансы и кредит. 2013. №9 (537). С. 75-80
5. Юсупова О.А. «Трансформация мониторинга в банковском кредитовании» // Инновационная экономика и общество. 2014. № 3 (5). С. 87-95.
6. Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт [электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://www.cbr.ru/> (Дата обращения: 19.04.2017)
7. Сбербанк России: официальный сайт [электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home> (Дата обращения: 19.04.2017)
8. Россельхозбанк: официальный сайт [электронный ресурс]. - Режим доступа - URL: <http://www.rshb.ru/natural/loans/mortgage/> (Дата обращения: 19.04.2017)