

УДК 336.774

***АНАЛИЗ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО
КРЕДИТОВАНИЯ***

Гриценко С. Е.

старший преподаватель кафедры «Экономика и финансы»

Финансово-экономического института

Северо-Восточный федеральный университет имени М.К. Аммосова

Якутск, Россия

Попова Д.В.

студентка 4 курса кафедры «Экономика и финансы»

Финансово-экономического института,

Северо-Восточный федеральный университет имени М.К. Аммосова

Якутск, Россия

Аннотация:

В статье рассмотрены вопросы развития ипотечного кредитования в РФ на современном этапе. Особое внимание уделено выявлению роли государственной поддержки ипотечного кредитования. Обобщены основные параметры государственных ипотечных программ: целевая аудитория и механизм господдержки. Проанализирована деятельность финансового института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ». Выявлены основные проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в России.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, государственная поддержка, ипотечные программы

ANALYSIS OF STATE SUPPORT FOR MORTGAGE CREDIT LENDING

Gritsenko S.E.

Senior Lecturer, Economics and Finance Department,

Financial and Economic Institute

North-Eastern Federal University named after M.K. Ammosova

Yakutsk, Russia

Popova D.V.

4rd year student of the department "Economics and Finance"

Financial and Economic Institute

North-Eastern Federal University named after M.K. Ammosova

Yakutsk, Russia

Annotation:

The article considers the development of mortgage lending in Russia at the present stage. Particular attention is paid to identifying the role of state support for mortgage lending. The main parameters of state mortgage programs are summarized: target audience and state support mechanism. The activity of the financial development institution JSC «DOM.RF» is analyzed. The main problems and prospects for the development of mortgage lending in Russia are identified.

Keywords: mortgage credit lending, state support, mortgage programs

На современном этапе развитие ипотечного кредитования играет немаловажную роль, являясь одной из приоритетных задач социально-экономической политики государства.

Ипотечное кредитование оказывает влияние на самые разные процессы, происходящие в государстве:

- развитие банковской системы;
- производственно-технологическое развитие в области производства стройматериалов, жилищного строительства и т.д.;

- сберегательные и инвестиционные процессы;
- социальные процессы.

Социальный аспект, на сегодняшний день, является ключевым в разработке различных государственных программ по поддержке и развитию ипотечного кредитования в России.

Социальная ипотека представляет собой программы жилищного кредитования с элементами государственной поддержки заемщиков. Также ее можно определить, как разновидность кредитования, предусматривающую помощь со стороны государства, которое берет на себя часть обязательных расходов заёмщика (например, частичная или полная оплата первоначального взноса, компенсация банкам льготной процентной ставки). Существование социальной ипотеки свидетельствует о том, что государство признает наличие проблем, сдерживающих развитие рынка ипотечного кредитования в России и стремится устранить эти проблемы, совершенствуя программы в связи с меняющимися экономическими условиями [3, с. 137].

Государственная поддержка ипотечного кредитования направлена на достижение следующих целей:

- 1) Создание механизмов устойчивого развития ипотечного кредитования;
- 2) Стабилизация и рост банковской системы в целом, в том числе развитие потенциала отечественных банков;
- 3) Стимулирование строительства жилья эконом-класса и поддержка строительного сектора экономики;
- 4) Решение проблем с жильём незащищенных и социально значимых слоёв населения [5, с. 80].

К социально значимым слоям населения относят многодетные или молодые семьи, врачей, военных, учителей, государственных служащих. Как правило, доходы данных категорий населения не позволяют самостоятельно решать жилищные вопросы.

Механизм господдержки ипотеки реализуется в нескольких направлениях:

1. Субсидирование первоначального взноса, ежемесячных платежей на погашение ипотечного кредита. Также субсидия может быть направлена на погашение самого кредита.

2. Реализация объекта жилой недвижимости эконом-класса по сниженной государственной цене

3. Субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту с последующей компенсацией банку разницы за счет бюджетных средств.

На объем выданных ипотечных кредитов значительное влияние оказала государственная программа льготного ипотечного кредитования, которая позволила избежать резкого падения рынка ипотечного кредитования в кризисный год. Под льготным ипотечным кредитованием подразумевается система субсидий, предоставляемых со стороны государства или негосударственных организаций, при покупке жилья с использованием заемных средств. В России льготное ипотечное кредитование осуществляется по следующим направлениям:

- понижение процентной ставки по ипотеке;
- возможность получения субсидии на часть покупаемого в ипотеку жилья;
- продажа жилья, находящегося в государственной собственности по пониженной цене.

Помимо льготного ипотечного кредитования, функционируют государственные программы, реализация которых способствует увеличению обеспеченности жильём. Проанализируем наиболее значимые программы социальной ипотеки в РФ на современном этапе. В таблице 1 обобщены основные параметры: целевая аудитория и механизм господдержки.

Таблица 1 – Основные параметры государственных ипотечных программ

Программа		Целевая аудитория	Механизм господдержки
Семейная ипотека	Программа «Молодая семья» на 2018-2020 гг.	Супруги в возрасте до 35 лет, нуждающиеся в улучшении жилищных условий	Субсидирование 35% от общей стоимости жилья семьям без детей и 40% - для семей с детьми. Дополнительно при рождении или усыновлении ребенка супруги могут запросить 5%.
	Семейная ипотека с господдержкой в 2018-2022 гг.	Семьи, в которых рождается второй или третий ребёнок в период с начала 2018 до конца 2022 года, и которые могут внести первоначальный взнос в размере 20% от стоимости жилья	Выдача ипотечного кредита под ставку 6% годовых. Распространяется на покупку квартиры в новостройке или рефинансирование уже действующей ипотеки.
Ипотека для военнослужащих		Военнослужащие при выполнении условий: 1. Участие в накопительной ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих (НИС) 2. Наличие первоначального взноса в размере 20% от стоимости 3. Определенный срок службы	Субсидирование первоначального взноса, а также ежемесячных платежей на погашение ипотечного кредита на весь срок прохождения военной службы, процентная ставка – 9% годовых.
Программа «Социальная ипотека»		Супруги в возрасте до 30 лет, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и имеющие средства в достаточном объеме для оплаты части жилья, которая превышает размер предоставляемой субсидии	Предоставление жилья из муниципалитета или по социальному найму; Снижение процентной ставки за счет бюджета; Субсидирование первоначального взноса.
Программа ипотеки для молодых специалистов		Граждане: – получившие специальное профессиональное образование; – получившие высшее образование; – проработавшие на определенном месте работы не менее 3 лет и в возрасте до 30 лет.	Бюджет оплачивает одновременно 20% от стоимости жилья. Специалист должен внести сразу при оформлении 10% от общей суммы. Процентная ставка не должна превышать 10,5%
Льготные региональные программы		Многодетные или молодые семьи, сотрудники бюджетной сферы и т.д. Категории и потенциальные участники программы определяются администрацией регионов	Субсидирование процентной ставки до 5,75% годовых

Источник: составлено авторами на основе данных АО «ДОМ.РФ» [6], информационного

портала «Все об ипотеке» [7]

Государственные программы оказывают определенную поддержку, однако большинство из них требуют внесения изменений и дополнений. Так, например, реализация федеральной целевой программы «Жилище» на 2016-2020 гг. была досрочно прекращена с 1 января 2018 года. Возможно, это связано с тем, что она направлена на узкий сегмент и при этом существует определенный ряд ограничений [4, с. 36].

По данным АО «ДОМ.РФ», на текущий момент в РФ насчитывается 14 субъектов из 85 регионов, реализующих на своей территории льготные региональные программы.

В странах с развитой экономикой финансирование жилищного строительства осуществляется через систему финансовых институтов при обязательном участии государства. В России первостепенным является ипотечное жилищное кредитование, осуществляемое коммерческими банками, с ориентацией на модель, предполагающую развитие рынка ипотечных ценных бумаг, выпускаемых специализированной государственной организацией – ДОМ.РФ (Агентством ипотечного жилищного кредитования).

Деятельность ДОМ.РФ направлена на обеспечение устойчивости, ликвидности, конкурентоспособности и инновационного развития рынка ипотечного кредитования с целью повышения доступности жилья для населения. В таблице 2 представлены основные показатели деятельности ДОМ.РФ (АИЖК) по выдаче ипотечно-жилищных кредитов за период с 2009 г. по 2018 г.

Таблица 2 - Статистика деятельности ДОМ.РФ (АИЖК)

Год	Объем выдачи и рефинансирования АО ДОМ.РФ, млрд. руб.	Общий объем выданных ипотечных кредитов в РФ, млрд. руб.	Доля ДОМ.РФ в общем объеме выдачи, %
2009	30,3	152,5	20
2010	54,7	380,1	14
2011	51,3	716,9	7,2

2012	61,0	1 032,0	5,9
2013	48,0	1 353,6	3,5
2014	51,1	1 751,7	2,9
2015	13,1	1 147,3	1,14
2016	20,3	1 473,3	1,37
2017	33,1	2 021,9	1,64
2018	81,7	3 013,1	2,8

Источник: составлено авторами на основе данных с сайта АО «ДОМ.РФ» [6]

26 октября 2017 года Президент РФ В.В. Путин поручил Правительству и Центробанку поэтапно заменить доленое строительство проектным финансированием. 21 декабря 2017 года Правительством РФ была утверждена «дорожная карта» по этапному замещению в течение 3 лет средств граждан банковским кредитованием и иными формами финансирования. Разработан механизм кратного роста банковского финансирования строительной отрасли без привлечения дополнительного капитала – поручительство ДОМ.РФ по кредитам застройщикам, использующих эскроу-счета.

С 1 июля 2019 года продажа жилья по договору долевого участия стала осуществляться только с использованием счетов эскроу. Также планируется переход на проектное финансирование, которое позволит гарантировать завершение строительства объекта или возврат денежных средств.

Президентским указом Пр-2440 и Постановлением Правительства РФ №1711 были утверждены условия и цели специальной льготной программы по ипотеке для семей с двумя и тремя детьми. Согласно которой многодетные семьи могут получить государственную поддержку в виде сниженной ставки 6% годовых. Данная субсидия дополняет программу материнского капитала, продленную до 2022 года, и признана приоритетным проектом государства по улучшению жилищных условий населения и повышению рождаемости. На поддержку граждан в бюджете предусмотрено 600 млрд. руб. Однако, этот проект имел определенный ряд недочётов: государственное субсидирование разницы в процентах осуществлялось только в течение первых трёх или пяти

лет, по окончании льготного периода процентная ставка приравнивалась уровню ключевой ставки ЦБ, увеличенной на 2%. Так как поддержкой воспользовались только 4500 семей, было принято решение внести поправки в данную программу.

Постановлением от 28 марта 2019 года №339 были внесены изменения в «Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам РФ, имеющим детей». Согласно Постановлению, увеличивается период субсидирования в размере 6% годовых на весь срок действия кредита, а также появляется возможность рефинансировать имеющиеся кредиты.

В настоящее время не до конца разработан механизм уведомления граждан о возможности снижения процентной ставки банками, а также не установлен порядок оспаривания отказа банком в предоставлении льготы заемщику. При этом можно констатировать, что условия, предлагаемые кредиторами, для большинства потенциальных заемщиков являются невыполнимыми.

Кроме государственных программ и правовых норм, направленных на развитие ипотечного жилищного кредитования, необходимо отметить налоговые льготы, предоставляемые заемщикам. Так как они выступают эффективным инструментом, который способствует ускорению развития первичного рынка жилья. В соответствии со ст.220 НК РФ налогоплательщик имеет право получить ряд имущественных налоговых вычетов. Таким образом, льготы значительно увеличивают доступность долгосрочных ипотечных кредитов для граждан.

Следует отметить, что после кризисных 2014-2015 гг. начиная с 2016 г. наблюдается постоянное увеличение темпов жилищного кредитования, например, в 2018 г. объемы ипотечного кредитования составили 3 трлн. руб.,

что на 49% превышает показатель 2017 г. Но в 2019 г. наметился спад в этом процессе – банки в первом полугодии сократили число выданных кредитов на 13,2%. Аналитики считают, что это связано с некоторым ростом ставок по ипотеке из-за ужесточения денежно-кредитной политики Банка России, а также некоторым насыщением платежеспособного спроса населения. В этой ситуации роль государственной поддержки для поддержания и дальнейшего развития рынка ипотечного кредитования становится особенно актуальной.

Таким образом, необходимо обновление линейки государственных программ, создание более качественных и в тоже время сохранение функционирующих программ, которые доказали свою эффективность и показали положительные результаты.

Библиографический список:

1. Об утверждении Правил 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, имеющим детей: Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2017 №1711 (ред. от 21.07.2018) [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/

2. 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, имеющим детей: Постановление Правительства РФ от 28 марта 2019 №339 [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_321900/

3. Гринь С.В. Проблемы и перспективы развития ипотечного кредитования в целях снижения рисков экономики и финансовой системы России / С.В. Гринь // Экономика и управление: проблемы, решения. - 2017. – № 8.- С. 135-139.

4. Долматович И.А. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и решения / И.А. Долматович, Н.В. Кешенкова // Деньги и кредит. - 2017.– № 3. - С. 33-37.

5. Склярова Э.В. Модернизация механизмов ипотечного кредитования в России /Э.В. Склярова, И.А. Лиман // Международный научно-исследовательский журнал. - 2016. - С. 79-81.

6. Официальный сайт АО «ДОМ.РФ»: [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://дом.рф> (дата обращения: 25.10.2019)

7. Информационный портал «Все об ипотеке»: [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://vse-obipoteke.ru/>(дата обращения: 20.10.2019)

Оригинальность 75,8%