

УДК 336.77.067.22

ОСОБЕННОСТИ ЛЬГОТНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Синиченко О.А.

к.э.н, доцент, доцент кафедры экономики и финансов

Таганрогский институт управления и экономики

Таганрог, Россия

Аннотация

Льготная ипотека как форма поддержки нуждающихся в жилье граждан существует в России довольно давно, однако, в связи с многочисленными кризисными явлениями в экономике, а также других отраслях, государство вынуждено разрабатывать новые ипотечные программы с пониженными процентными ставками, с целью увеличения спроса на покупку жилья. В статье представлена актуальная статистика по ипотечному рынку, проанализировано количество выданных ипотечных займов, их объем, средний срок и средняя процентная ставка. Также в статье приводится подробный анализ действующих льготных программ по ипотеке.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, недвижимость, кредитная организация, банк, ключевая ставка, льготное кредитование.

FEATURES OF PREFERENTIAL MORTGAGE LENDING IN RUSSIA

Sinichenko O. A.

Ph. D., associate Professor, associate Professor of Economics and Finance

Taganrog Institute of management and Economics

Taganrog, Russia

Annotation

Preferential mortgages as a form of support for citizens in need of housing have existed in Russia for quite a long time, however, due to numerous crisis phenomena in the economy, as well as in other industries, the state is forced to develop new mortgage programs with reduced interest rates in order to increase demand for housing purchases. The article presents current statistics on the mortgage market. The number of mortgage loans issued, their volume, average term and average interest rate are analyzed. The article also provides a detailed analysis of existing preferential mortgage programs.

Keywords: mortgage lending, real estate, credit organization, Bank, key rate, concessional lending.

Понятие льготной ипотеки (жилищного кредита) на специальных условиях с пониженной процентной ставкой существует в нашей стране достаточно давно, однако, как слаженно выработанный механизм взаимодействия государства, кредитной организации и заемщика, функционирует только в последние несколько лет.

Прежде всего, льготная ипотека направлена на улучшение условий жилья определенных категорий граждан, в частности социально незащищенных и малообеспеченных семей.

В данной статье будут рассмотрены особенности льготной ипотеки в 2020 году.

Как уже было упомянуто ранее, одной из ключевых особенностей льготной ипотеки является наличие третьего участника при проведении сделки. Помимо привычных заемщика и кредитора, в ипотеке участвует и государство, которое и предоставляет непосредственно саму льготу в форме выделения денежных средств из бюджета (регионального или федерального).

Вместо государства в качестве участника может выступать и компания, которая представляет льготы своим сотрудникам [2].

Наличие нескольких программ льготной ипотеки, а также появление новой программы кредитования под залог приобретенного жилья под 6,5%, привело к активному росту российского ипотечного рынка. ЦБ РФ уже разместил статистическую информацию по ипотечному рынку за первое полугодие 2020 года [8] на своем официальном сайте.

На рисунке 1 представлен график динамика числа предоставленных ипотечных кредитов с начала 2018 года по август 2020 года.



Рис. 1 – Количество предоставленных ипотечных кредитов за месяц, единиц [составлено автором по материалам Банка России]

Как видно из диаграммы на рисунке 1, количество выданных ипотечных займов не стабильно в течении анализируемого периода, значительный спад в начале 2020 года сменился ростом, связанным прежде всего со снижением процентной ставки и расширением линейки ипотечных программ. Небольшое снижение числа выданных кредитов в мае-июне связано с карантинными мероприятиями и экономической ситуацией в стране.

На рисунке 2 представлена статистическая информация по объемам предоставленных кредитов с начала 2018 года по август 2020 года.



Рис. 2 - Объем предоставленных ипотечных кредитов за месяц, млн.руб
[составлено автором по материалам Банка России]

Данные статистики по объемам выдач практически полностью дублируют данные по количеству, отражая аналогичные периоды спада и подъема.

Средневзвешенный срок кредитования по ипотеке в течении последних полутора лет находится приблизительно на одном уровне (220 месяцев или 18,33 лет) (рисунок 3):



Рис. 3 – Средневзвешенный срок ипотечного кредитования, месяцев
[составлено автором по материалам Банка России]

Анализируя данные ЦБ РФ по итогам июля можно сказать, что наблюдалась наименьшая средневзвешенная ставка по ипотеке за период статистических исследований в данной области -7,28% (рисунок 4):

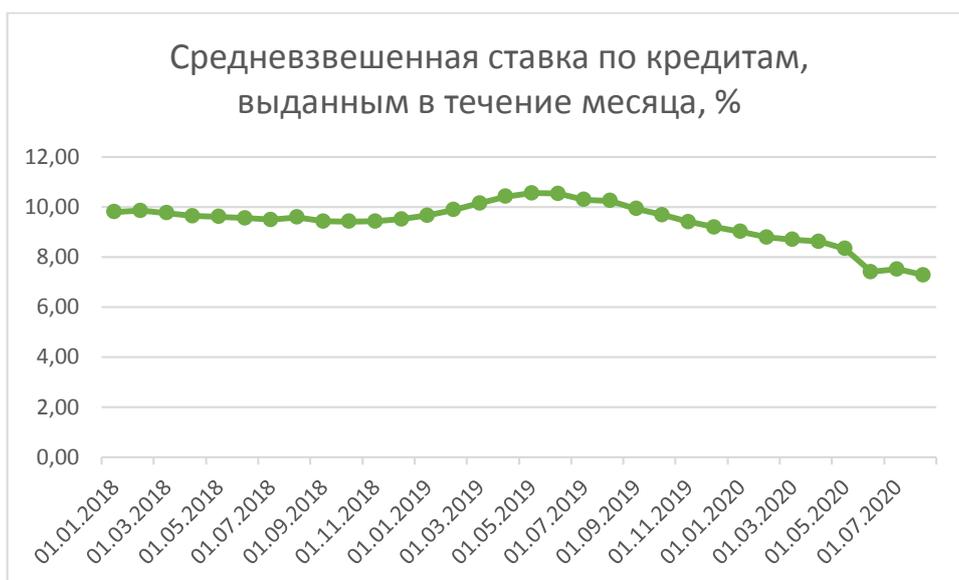


Рис. 4 – Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным кредитам, %
[составлено автором по материалам Банка России]

Подводя итог первого полугодия в сфере ипотечного кредитования, необходимо отметить, что в данный период наблюдался прирост числа выданных ипотек на 4,4%, одновременно с этим увеличился и объем ипотечных займов на 14% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Рост данных показателей связан, во-первых, со снижением ключевой процентной ставки, что вынудило коммерческие банки снизить процентную ставку по ипотеке. А во-вторых, с появлением программ ипотеки с государственной поддержкой, что также в значительной степени простимулировало рост ипотечного рынка страны.

Далее будут подробно рассмотрены действующие льготные программы ипотеки в РФ.

1. Льготная государственная программа ипотеки на новостройки со ставкой 6,5%. Отличительной особенностью данной программы, помимо привлекательной процентной ставки, является четко ограниченный период ее действия (до 1 ноября). Однако, в последнее время активно обсуждается возможность ее продления. Прежде чем коммерческий банк сможет выдавать ипотеку по данной программе, он должен стать ее участником. Правительство, с целью минимизации рисков невозврата, ограничило максимальную сумму кредита: для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей он не может превышать 8 млн руб., для остальных регионов – 3 млн руб. Однако, чуть позже Президент России Владимир Путин поручил увеличить сумму кредита в рамках льготной ипотеки на покупку новостроек под 6,5% годовых с 3 млн и 8 млн руб. до 6 млн и 12 млн руб. соответственно. Оператором программы является компания «ДОМ.РФ». В связи с тем, что данная программа распространяется на покупку жилья только у застройщика (готовое или строящееся), то одной из целей данного вида ипотеки является увеличение спроса на новостройки, а также поддержка финансового состояния компаний-застройщиков [6].

Первоначальный взнос должен быть не менее 20 %. Его можно оплатить не только личными накопленными средствами, но и средствами материнского капитала, а также средствами из региональных, местных бюджетов, если они полагаются заемщику, или деньгами работодателя. Стоит сказать, что очень часто 20% первоначальный взнос становится камнем преткновения при оформлении ипотеки. Достаточно весомая часть желающих взять ипотеку не в состоянии накопить сумму для первоначального взноса. В связи с чем, некоторые банки снизили данный порог, но уже по другим менее выгодным, с точки зрения процента ипотечным программам.

Что касается процентной ставки, то она не может превышать 6,5% в течении всего срока действия ипотечного кредита при комплексном страховании. Заемщик вправе не страховать свою жизнь и здоровье. Однако, в такой ситуации банк имеет право добавить к основной процентной ставки 1%. Аналогичная ситуация будет и при отказе от страхования недвижимости при оформлении ипотечного договора. Максимальный срок кредитования банкам разрешили устанавливать самостоятельно, при этом платежи по кредиту могут быть только аннуитетными (равными). Некоторые коммерческие банки ограничили срок кредитования по данной программе 20 годами, другие же оставили стандартные 30 лет. Остальные требования к заемщику (возраст, доход, стаж, гражданство) ничем не отличаются от стандартных требований, предъявляемых банком к потенциальному клиенту по ипотечному займу.

Любое кредитование под низкую процентную ставку не выгодно и не интересно банку. Для того, чтобы заинтересовать кредитную организацию государство будет субсидировать недополученные банком проценты до ключевой ставки +3%. Субсидии будут поступать из федерального бюджета. Как уже упоминалось ранее, распределением государственных финансовых ресурсов будет заниматься госкомпания «ДОМ.РФ». Официальные источники поясняют, что из пояснительной записки к постановлению правительства видно, что всего по программе льготной ипотеки россияне смогут оформить

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

250 000 кредитов на сумму более 740 млрд руб. и вложат в жилье 900 млрд руб. кредитных и собственных средств. Но, в связи с увеличенным спросом, правительство активно обсуждает увеличение данных сумм.

Данные по строительной отрасли свидетельствуют о том, что льготная программа ипотеки под 6,5% на фоне значительного падения, по причине коронавирусного кризиса, фактически спасла строительную отрасль. В целом, данная программа привлекла в нее более 200 млрд.рублей, что позволило избежать множественного банкротства со стороны строительных компаний и корпораций. В конце августа жилищное строительство вышло на уровень до начала пандемии [1].

2. Льготная ипотека для молодых семей. Стоит отметить, что с момента появления данной программы, она стала очень популярной среди молодого населения страны. В программе для молодых семей более жесткий набор требований, которым должны удовлетворять потенциальные заемщики: гражданство Россия, возраст не более 35 лет, заключенный брак или наличие детей, потребность в улучшении жилищных условий, доказанная официально (сожительство с родственниками, съем жилья при отсутствии собственного, проживание в коммунальной квартире, проживание в жилье недостаточной площади или непригодном для жизни), официальный доход, достаточный для ежемесячных выплат.

Что касается процентной ставки, то она очень разнится в различных банках, например, Сбербанк готов прокредитовать молодую семью по ставке от 2,6% за счет дополнительной скидки от застройщика [7].

Необходимо отдельно выделить существующие недостатки данной программы. Во-первых, с учетом снижения процентной ставки и увеличенным спросом к программе, практически во всех субъектах страны образовались большие очереди для получения сертификата. Во-вторых, по данной программе возможно купить только новое жилье от застройщика, что ограничивает выбор потенциального покупателя. В-третьих, в рамках Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

предусмотренной финансовой программы, поддержка со стороны государственных органов составит не более чем 30% стоимости жилья, при этом, если семья включает в себя трех человек, общий размер материальной компенсации составит не более чем 800000 рублей. Также государство ограничило максимальную сумму кредита – 2,2 млн.рублей. В-четвертых, длительное оформление документов, заявки на ипотеку и подтверждение статуса нуждающихся в улучшении жилищных условий.

3. Сельская ипотека. В начале 2020 года вступило в силу Постановление Правительства РФ о начале действия льготной ипотечной программы по кредитованию населения на покупку или строительство домов, расположенных в сельской местности. Основная цель данной программы- увеличение спроса на загородное жилье со стороны городских жителей, а также возможность удержать сельских жителей от переезда в город. К сельским территориям можно отнести: любые сельские поселения, небольшие населенные пункты, поселки, маленькие города и тд. Данный вид программы не действует на территории Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга. Процентная ставка на сегодняшний день начинается от 2,7 %. Условными лидерами по реализации вышеупомянутой ипотечной программы можно считать Сбербанк и Россельхозбанк (первым стал выдавать сельскую ипотеку). Первоначальный взнос – не менее 10% от величины ссуды, срок до 25 лет. Другие требования к заемщику (возраст, стаж, доход) можно считать стандартными [3].

4. Ипотека для жителей Дальнего Востока или «Дальневосточная ипотека». Программа была принята Постановлением Правительства России № 1609 от 07.12.19 г. Средняя процентная ставка по банкам составляет 2%, но возможно получение дополнительной скидки в размере 0,3% за электронную регистрацию сделки. Данная ипотечная программа действует в период с 01.12.2019 по 31.12.2024. Сумма займа ограничена 6 млн.руб, первоначальный взнос составляет 15-20% в зависимости от банка. Программа направлена на Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

покупку жилья молодыми семьями в возрасте 35 лет, а также получателями «Дальневосточного гектара». Большим плюсом данной ипотеки является то, что в ее рамках возможна покупка как первичного, так и вторичного жилья.

Дальневосточный регион был выбран для реализации данной программы по причине большого числа мигрирующей молодежи в Москву и Санкт-Петербург. Государство рассчитывает не только удержать население при помощи данного вида ипотеки, но и возможно привлечь новых людей из других регионов [9].

5. Военная ипотека. Необходимо отметить, что среди военнослужащих данная программа очень востребована. Она реализуется в РФ уже более 15 лет. Суть программы заключается в том, что военному открывается накопительный счет для ежемесячных поступлений от государства. В 2020 году размер ежемесячного поступления составляет 24034 рублей. Данные средства военнослужащий имеет право использовать в течении трех лет с момента вступления в НИС (накопительно-ипотечная система). Заемщиками по данной ипотечной программе могут быть люди, которые окончили образовательные учреждения военного профиля, получили первое воинское звание офицера (с 1.01.2005) и заключили контракт о прохождении службы до 1 января 2005 года; офицеры, которые прибыли из запаса для прохождения военной службы или поступили в добровольном порядке с 1 января 2005 года; прапорщики и мичманы, которые служат по контракту до 3 лет после 1 января 2005 года (для лиц, заключивших контракт до 1.01.2005, и по состоянию на эту дату срок службы не превысил 3 лет, также могут добровольно присоединиться к системе); солдаты, матросы, старшины и сержанты, приступившие к службе до 1 января 2020 года, а также заключившие второй контракт после 1.01.2005; солдаты, матросы, старшины и сержанты, которые поступили на службу после 31 декабря 2019 года, а также те, общий срок контракта которых составляет 3 года (в том числе учитывается продолжительность работы до 31.12.2019); лица, которые окончили Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

образовательные учреждения военного профиля после 1 января 2005 года, но до 1.01.2008, получившие звание офицера в период обучения, и другие с перечня участников в ст. 9 ФЗ-117 от 20.08.2004 [10].

Среди особенностей данной программы можно выделить кредитный период. Он зависит от возраста заемщика на момент заключения договора, так как ипотека должна быть полностью погашена до наступления 45 лет (возраст выхода на военную пенсию при соблюдении определенных условий). Максимальная сумма кредита - 3,5 млн.рублей, средняя процентная ставка по банкам составляет 8% годовых.

6. Ипотека для многодетных семей. Данная программа направлена на поддержку семей, у которых родился третий или последующий ребенок в период с 2019 по 2022 год. В рамках ипотеки государство погашает ее часть в размере до 450 тысяч рублей [4]. Данная выплата происходит из федерального бюджета. Кредитный договор необходимо будет заключить до 01.07.2023 года. Воспользоваться данной программой можно не более 1 раза.

7. Льготная ипотека для семей, имеющих двух или более детей или «Семейная ипотека». Данная программа функционирует с начала 2018 года. Поучаствовать в ней будет возможно до конца 2020 года. При рождении второго и (или) последующего ребенка в период с 01.07.2022 по 31.12.2022 выдача кредита возможна в срок до 01.03.2023 (включительно). Заёмщиками по данной программе могут быть лица, у которых родился второй и/или последующий ребенок с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. (включительно), имеющий гражданство РФ.

В рамках данной программы может приобрести в ипотеку готовое или строящееся жилье до 30 лет. Первоначальный взнос от 15%. Процентная ставка с средним составляет порядка 5%, например, ПАО Сбербанк предлагает оформить ипотеку по данной программе под 4,7% годовых.

Говоря о дальнейших перспективах ипотечного рынка можно сказать, что при дальнейшем возможном снижении ключевой ставки (сейчас 4,25%) и Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

продлении государственной программы льготной ипотеки, возможно снижение ипотечной ставки. Также этому благоприятствует мягкая политика Банка России [5]. При устойчивом снижении процентных ставок ипотечный рынок будет показывать уверенный рост, даже с учетом сокращения реальных доходов населения, роста безработицы на фоне пандемии и ужесточения политики банков при одобрении кредитов. Средняя процентная ставка по ипотеке может снизиться до 7% к концу года, так как на нее оказывает влияние и льготная процентная ставка в том числе.

Библиографический список:

1. Ашурбекова З.Н., Магомедова П.А. Состояние и направления развития российского ипотечного кредитования в 2020 году / З.Н. Ашурбекова, П.А. Магомедова // Научный электронный журнал Меридиан. – 2020. – № 11 (45). – С. 258-260.
2. Косарев В.Е. Влияние цифровой экономики на финансовые рынки и банки / В.Е. Косарев. – М.:Кнорус. – 2020. – С. 102-110.
3. Гриценко М.А., Дроздова А.В. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса / М.А. Гриценко, А.В. Дроздова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – № 5-2 (63). – С. 25-30.
4. Ефимова О.В. Ипотека - понятие и правовые возможности реализации/ О.В. Ефимова // В сборнике: Актуальные проблемы современного законодательства Российской Федерации. Сборник статей. Под редакцией В.Г. Голышева. Москва. – 2019. – С. 54-58.
5. Кропин Ю.А. Деньги, кредит, банки: учебник и практикум. – М.: Юрайт, 2018. – 364 с.
6. Льготная ипотека в 2020 году. Официальный сайт Cardoteka.ru. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

<https://cardoteka.ru/kredity/ipoteka/lgotnaya-ipoteka-v-2020-godu.html/> (Дата обращения: 12.09.2020)

7. Официальный сайт ПАО Сбербанк. Процентные ставки по ипотечным кредитам. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: www.sberbank.ru (Дата обращения: 12.09.2020)

8. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования. Официальный сайт Банка России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (Дата обращения: 12.09.2020)

9. Попова О.А., Винокурова В.С. Условия программы «Дальневосточная ипотека» для молодой семьи / О.А. Попова, В.С. Винокурова // Академический вестник Якутской государственной сельскохозяйственной академии. – 2020. – № 4 (9). – С. 24-28.

10. Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20.08.2004 N 117-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48957/ (Дата обращения: 14.09.2020)

Оригинальность 96%