

УДК 336.025, 336.717 DOI: 10.14451/2.181.15

Ипотечное жилищное кредитование с господдержкой как инструмент развития рынка социального доступного жилья в 2022–2023 годах*

© 2023 **Чернявский Андрей Павлович**

заместитель генерального директора по коммерческим вопросам Владимирского городского ипотечного фонда, кандидат экономических наук, доцент, доцент Департамента страхования и экономики социальной сферы. Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации Россия, Москва.

E-mail: apchernyavskij@fa.ru

© 2023 **Пирогова Татьяна Викторовна**

кандидат экономических наук, доцент, доцент Департамента страхования и экономики социальной сферы. Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. Россия, Москва.

E-mail: tavpirogoва@fa.ru

Ключевые слова: социальное доступное жилье, недвижимость, ипотечное кредитование, рынок ипотеки, ипотека с господдержкой.

В статье рассмотрены вопросы влияния льготной ипотеки (ипотеки с господдержкой) на рынок недвижимости, анализируются ключевые показатели рынка ипотеки в 2018–2023 годах, показатели и объемы финансирования льготной ипотеки в 2020–2023 годах, а также плановые показатели и затраты на реализацию таких программ, доля программ льготной ипотеки в общей структуре выдачи ипотеки.

В настоящее время в Российской Федерации государством созданы правовые и экономические условия для масштабного развития жилищной сферы. Активно развивается жилищное строительство, ипотечное кредитование как основной финансовый инструмент приобретения жилья, внедряется комплексный подход к формированию комфортной среды для жизни. Однако существующие социально-экономические

проблемы жилищного обеспечения для отдельных категорий населения и, прежде всего для граждан с доходами средними и ниже средних, а также существующие дисбалансы экономического развития различных территорий страны обуславливают необходимость решения вопросов социального доступного жилья как одну из важнейших и первостепенных государственных задач.

*Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета. (P)

Термин «социальное доступное жилье» может быть определен как жилье для отдельных социальных групп граждан, удовлетворяющее критериям доступности по сформулированным критериям. Основным критерием доступности жилья является его стоимость, другими критериями могут быть такие факторы как качество жилья, социальное окружение, экология, транспортная доступность, обеспеченность жилья инфраструктурой, в том числе социальной инфраструктурой и многие другие.

Одним из важнейших механизмов улучшения жилищных условий граждан и, следовательно, одним из инструментов развития рынка социального доступного жилья является ипотечное жилищное кредитование. В Таблице 1 представлены ключевые показатели развития рынка ипотеки в РФ в 2018–2022 гг.:

В 2022 году предоставление ипотеки с государственной поддержкой количественно сохранилось практически на уровне 2021 года (485 тыс. кредитов, что составило минус 1% к 2021 г.), а по объему стала рекордной (объем выдачи составил 2,2 трлн руб., увеличившись на 41% по сравнению с 2021 г.). Доля льготных программ достигла максимумов со времени введения программ льготной ипотеки и составила 35% в общем количестве выдач (плюс 1 п. п. к 2021 году). В объеме выдач доля льготной ипотеки прибавила 19 п. п. к уровню 2021 года и достигла 46%. По результатам февраля 2023 года, как видно из рисунка 1, доля льготных программ в общей выдаче составила 36% по количеству, увеличившись на 7 п. п. к февралю 2022 г. и 49% по объему, увеличившись на 21 п. п.

Всего в рамках реализации программ льготного ипотечного кредитования по состоянию на 09.03.2023 г. кредиторами осуществлена выдача 1,58 млн ипотечных кредитов на сумму 5,75 трлн руб. [5], из них:

- «Льготная ипотека» – 1,01 млн кредитов на сумму 3,55 трлн руб.;
- «Семейная ипотека» – 499,8 тыс. кредитов на сумму 1,88 трлн руб.;

- «Дальневосточная ипотека» – 58,5 тыс. кредитов на сумму 244,9 млрд руб.;
- «ИТ ипотека» – 8 тыс. кредитов на сумму 71,5 млрд руб.

Наибольшим спросом населения пользовалась «Льготная ипотека на новостройки» (в 2022 году выдано 285 тыс. кредитов). Доля «Льготной ипотеки на новостройки» составила 59% от всех выданных в 2022 году льготных ипотечных кредитов, хотя в количестве выдача по ней снизилась на 16% к 2021 году. Правительство РФ продлило программу «Льготная ипотека на новостройки» до середины 2024 года (по ставке не выше 8%), что по оценкам позволит ещё более 300 тыс. семей улучшить свои жилищные условия [5; 6].

Выдача по программе «Семейная ипотека», где ставка оставалась неизменной (6%), выросла на 27% к 2021 году до 169 тыс. кредитов. Во многом это результат был обусловлен распространением программы с 1 июля 2021 года на семьи с одним ребенком, родившимся после 2018 года, с 2023 года программа расширена на семьи с двумя детьми до 18 лет (ранее – только для семей с детьми, родившимися после 2018 года). Ожидается, что выдача таких кредитов должна вырасти на 30 тыс. в год, а всего за 2023–2024 годы программой смогут воспользоваться более 230 тыс. семей. По другим программам с господдержкой в абсолютных цифрах выдача была сильно меньше в силу ограниченного круга потенциальных заемщиков: по «Дальневосточной ипотеке» банки выдали 24,4 тыс. кредитов в 2022 году (+47% к 2021 году), по «ИТ-ипотеке» – 6 тыс. кредитов (программа запущена в мае 2022 г.).

Мониторинг Минфина РФ по объемам выдачи ипотечных кредитов в части льготных программ кредитования по состоянию на 1 января 2023 г. и затрат на реализацию данных льготных программ, представлен в Таблице 2.

В Таблице 3 представлены сводные показатели реализации программ льготного ипотечного кредитования на 25.02.2023 г., которые свидетельствуют о том, что льготные ипотечные программы обеспечивают значительное снижение

Таблица 1. Ключевые показатели рынка ипотеки в РФ в 2018–2022 годах.

Наименование показателя / годы	2018	2019	2020	2021	2022
Количество выданных кредитов, тыс. шт.	1 472	1 312	1 780	1 909	1 327
– в т. ч. на первичном рынке, тыс. шт.	368	340	484	476	410
– в т. ч. на вторичном рынке, тыс. шт.	1 103	972	1 297	1 433	730
Объем выданных кредитов, млрд руб.	3 013	2 935	4 444	5 699	4 813
– на первичном рынке, млрд руб.	871	924	1 498	1 881	2 063
– на вторичном рынке, млрд руб.	2 143	2 011	2 946	3 819	2 750
Ставка по ипотечным кредитам в руб. % годовых	9,56	9,87	7,67	7,49	7,2
– на первичном рынке, % годовых	9,30	9,37	6,29	5,9	4,3
– на вторичном рынке, % годовых	9,67	10,1	8,4	8,31	9,3
Доля сделок с ипотекой, %	–	–	–	–	–
– на первичном рынке, %	–	–	79	70	75
– на вторичном рынке, %	–	37	43	45	40
Ипотечный портфель с просроченной задолженностью 90+, %	1,78	1,35	1,17	0,73	0,7

Источник: расчеты авторов по данным ДОМ.РФ, Банка России [5; 6].

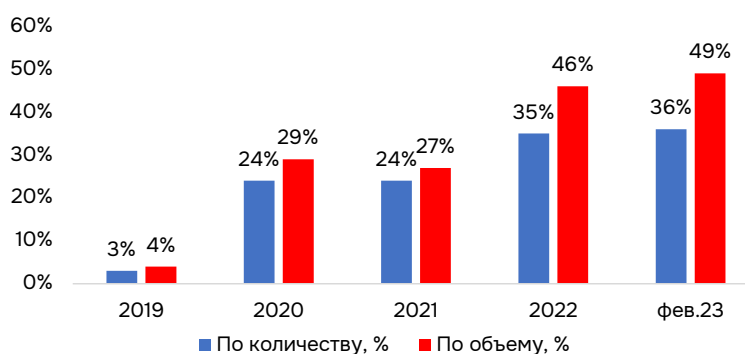


Рис. 1. Доля льготных программ в общей выдаче ипотеки, %. Источник: составлено авторами на основе отчета ДОМ.РФ [5; 6].

процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам и при выполнении ряда других взаимовязанных мер (например, ограничения стоимости жилья, приобретаемого по социальным жилищным программам) способствуют развитию рынка социального доступного жилья.

Также с 2019 года многодетные семьи получили право на помощь со стороны государства в выплате ипотеки. По условиям программы, государство выделяет до 450 тыс. руб. на погашение задолженности по ипотечному кредиту. Выплату могут получить семьи, в которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2023 года появился третий или последующий ребенок. Возраст старших де-

тей и наличие официальной регистрации брака не имеют значения. В Таблице 4 представлены фактические показатели работы программы и объемы произведенного финансирования за счет бюджета РФ.

В Бюджете РФ на реализацию вышеуказанных мер государственной поддержки предусмотрены объемы финансирования [13], указанные в Таблице 5. Плановые объемы финансирования определены с условием изменения ключевой ставки Банка России и с учетом расширения условий действия льготных ипотечных программ.

Таблица 2. Параметры выдачи и финансирования федеральным бюджетом льготных ипотечных программ в РФ за все время работы (в т. ч. в 2022 году).

Наименование программы	Количество выданных кредитов (тыс. шт)	Объем выданных кредитов (млрд. руб.)	Выплаченное возмещение (млрд. руб.)
Льготная ипотека	972,6	3348,8	156,87
в том числе в 2022 г.	285	1275,5	132,4
Семейная ипотека	455,6	1663	86,9
в том числе в 2022 г.	169,3	792,3	76
Дальневосточная ипотека	55,7	232	23,5
в том числе в 2022 г.	24,5	110	17,3
Ипотека для ИТ-специалистов	5,7	52,4	0,5
в том числе в 2022 г.	5,7	52,4	0,5
Итого:	1489,6	5296,2	267,7
в том числе в 2022 г.	484,5	2230,2	226,2

Источник: расчеты авторов по данным Минфина РФ, Банка России, АО «ДОМ.РФ» [3; 5; 6].

Таблица 3. Сводные показатели реализации программ льготного ипотечного кредитования на 25.02.2023 г.

Программа	Кредиторы, шт.	Ставка, %	Первоначальный взнос, в %
Льготная ипотека	67	5,2	25,05
Семейная ипотека	53	4,26	24,05
Дальневосточная ипотека	13	1,1	20,55
ИТипотека	28	3,78	18,92
Итого по всем программам	71	4,7	24,47

Источник: Составлено авторами по данным АО «ДОМ.РФ» [4].

Льготная ипотека, и прежде всего, льготная ипотека на новостройки несет в себе значительные риски. Особенно сильны риски слабо контролируемой выдачи ипотечных кредитов по экстремально низким ставкам (вплоть до 0,01%). Такие низкие ставки достигаются за счет того, что в цену квартиры закладывается наценка в размере субсидии, которую застройщик выплачивает банку для компенсации недополученных процентных доходов (до 30% от стоимости жилья) [12]. Основные риски принимает на себя заемщик, поскольку приобретает квартиру по завышенной стоимости, а банки, в свою очередь, могут недооценивать процентные и кредитные риски [7; 12]. Бенефициаром при этом является застройщик, однако лишь в краткосрочной перспективе.

Банк России практически через 3 года после

ввода в действие программы Льготной ипотеки начал предпринимать шаги для дестимулирования банков выдавать такие высокорискованные кредиты. Основная цель – сделать приобретение квартиры менее рискованным процессом для всех участников сделки и свести к минимуму системные риски, стремительно нарастающие на фоне непрозрачного ценообразования.

В качестве механизма снижения рисков Банк России применяет повышение уровня резервирования по кредитам, полная стоимость (ПСК) которых существенно ниже рыночного уровня, что означает наличие Комиссии или иных скрытых платежей заемщика. В рамках предлагаемого механизма, показанного в Таблице 6, если ПСК ниже величины индикатора более чем на 0,5 РПС, то резерв будет начисляться в размере 50%, а если ПСК ниже величины индикатора

Таблица 4. Параметры погашения ипотеки для многодетных семей за все время работы (в т. ч. в 2022 году).

Наименование программы	Количество семей (тыс. шт)	Размер субсидии (млрд. руб.)
Выплата 450 тыс. руб.	418,3	187,6
в том числе в 2022 г.	167,8	75,2

Источник: расчеты авторов по данным Минфина РФ, Банка России, АО «ДОМ.РФ» [3; 5; 6].

Таблица 5. Плановые объемы финансирования льготных ипотечных программ в 2023–2025 гг.

Наименование программы	2023	2024	2025
Семейная ипотека	77,7	72,9	58,1
Льготная ипотека	73,2	46,5	34,4
Дальневосточная ипотека	20,2	22,9	25,5
Сельская ипотека	19,6	14,2	14,4
Выплата для ИТ-специалистов	6,5	8	10
Выплата 450 тыс. руб.	60,8	29,4	7,5
Итого:	258	193,9	149,9

Источник: расчеты авторов по данным Минфина РФ, Бюджета РФ [3; 13].

более чем на 1/5 РПС, но не более 1/2 РПС, то в размере 30%.

Из-за широкого распространения рискованных ипотечных схем, увеличения разрыва цен между первичным и вторичным рынками жилья, а также ухудшения стандартов кредитования с 01.05.2023 Банк России повысил макропроденциальные надбавки по высокорискованным кредитам, в первую очередь в сегменте ДДУ (финансирования по договорам долевого участия). Дополнительно рассматривается возможность применения надбавок по таким кредитам в течение года после ввода дома в эксплуатацию. В целом такой подход коррелирует с зарубежными практиками.

Программы льготного ипотечного кредитования предусматривают возможность участия регионов в дополнительном субсидировании ставок по кредитам. Основываясь на имеющемся опыте, АО «ДОМ.РФ» разработало стандарт Единого оператора льготных программ в жилищной сфере – инструмента, позволяющего обеспечить наиболее выгодные условия кредитования для отдельных категорий граждан за счет комплексного применения федеральных и региональных программ поддержки граждан.

В 2022 году с использованием данного механиз-

ма реализован пилотный проект региональной ипотечной программы Ростовской области (выдано 40 кредитов на сумму 144,2 млн руб., средняя ставка 2,1%), а также запущена и реализована региональная программа Белгородской области (выдано 25 кредитов на сумму 102,1 млн руб., средняя ставка 3,2%). В 2023 году планируется запуск и реализация программ поддержки на территории 22 субъектов Российской Федерации, соответствующие соглашения с регионами уже заключены, программы готовятся к запуску.

Льготные жилищные программы для отдельных профессиональных страт в настоящее время представлены либо ИТ-ипотекой и военной ипотекой, либо ведомственными, преимущественно государственными жилищными программами (для государственных гражданских служащих, для сотрудников правоохранительных органов, МЧС). На рынке присутствует острый дефицит льготных ипотечных программ для отдельных категорий как высококвалифицированных и опытных сотрудников, так и для отдельных категорий молодых специалистов промышленности, инновационных предприятий, образования, здравоохранения, культуры, физкультуры и спорта.

Для обеспечения доступности жилья для граждан программы ипотечного жилищного кредито-

Таблица 6. Пример расчета Банком России дополнительного резерва для ипотечных кредитов в зависимости от ПСК.

Вид кредита	Индикатор на 01.02.2023	Предельная величина ПСК	Резерв
Ипотека без господдержки	10,4	8,3	30
		5,2	50
Льготная ипотека	8,4	6,3	30
		3,2	50

Источник: доклад Банка России [7; 12].

вания необходимо развивать и совершенствовать. В этих целях предпринимается ряд мер. В ходе послания Федеральному собранию в феврале 2023 г. Президент Российской Федерации предложил «запустить специальную программу льготного арендного жилья для работников предприятий ОПК» [10]. С Минпромторгом России, Минстроем России обсуждается механизм субсидирования арендной платы для работников оборонно-промышленного комплекса, снимающих квартиры у физических лиц.

Президентом Российской Федерации В. В. Путиным дано поручение Правительству Российской Федерации подготовить при участии органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, акционерного общества «ДОМ.РФ» и представить предложения по формированию инструментов льготного ипотечного кредитования для научных и научно-педагогических работников научных организаций и образовательных организаций высшего образования в срок до 15 июля 2022 года [8]. Подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации о предоставлении льготной ипотеки учёным и научно-педагогическим работникам, имеющим учёную степень кандидата или доктора наук, в возрасте до 45 лет.

Проектом постановления предусмотрена работа программы в период 1 января 2023 года – 31 декабря 2024 года на цели приобретения строящегося или готового жилья; максимальный размер кредита составляет 30 млн руб. для г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также 15 млн руб. для иных субъектов Российской Федерации. Размер

субсидируемой части 12 млн руб. и 6 млн руб. соответственно. максимальная ставка по которой составляет не более 3% годовых. На эти цели планируется выделить 138 млрд руб. [11]

Необходимо отметить, что ряд авторов [1; 2; 9; 14] достаточно глубоко изучали вопросы государственной политики в части повышения доступности жилья и реализации соответствующих государственных программ и были вынуждены признать, что реализация программ имеет множество «побочных» эффектов.

В заключении необходимо отметить, что программы льготной ипотеки не привели в нужной мере к повышению социальной доступности жилья для граждан из-за резкого и слабоконтролируемого со стороны государства роста стоимости жилья в условиях стагнирующих реальных доходов населения. Государственная ипотечная программа возмещения кредитным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, которая должна была решить жилищный вопрос льготной категории граждан России рыночными методами, не оправдала себя, и не стала доступной для ипотечных заёмщиков.

Таким образом, изменение ситуации возможно при использовании государством комплекса сопутствующих мер, ограничивающих рост стоимости жилья на рынке, например, при комбинации льготной ипотеки для приобретения социально-доступного жилья (по цене, определяемой для регионов Минстроем РФ для целей приобретения жилья для государственных нужд).

Библиографический список

1. Грызенкова Ю. В. Варианты и риски участия российских домохозяйств на рынке недвижимости в условиях ограниченного бюджета // Калужский экономический вестник. – 2021. – № 3. – С. 6–8.
2. Грызенкова Ю. В., Цыганов А. А. Проблемы и перспективы формирования комфортной городской среды в России // Корпоративная экономика. – 2020. – 2 (22). – С. 52–56.
3. Данные Минфина РФ на 01.01.2023. Материалы «Круглого стола» Совета Федерации РФ на тему: «Обеспечение доступности жилья для граждан: проблемы и пути их решения» / Совет Федерации ФС РФ. – 2023.
4. Единая отчетность по льготному ипотечному кредитованию ЕИСЖС. – URL: <https://дом.рф/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/report/?program=Дальневосточная+ипотека%2ССемейная+ипотека%2СЛьготная+ипотека> (дата обр. 07.05.2023).
5. Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования по состоянию на 01.03.2023. – URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage (дата обр. 14.07.2023).
6. Обзор рынка ипотечного кредитования за 2022 год. Аналитический отчет АО «ДОМ.РФ». – URL: <https://дом.рф/upload/iblock/3ec/khhrcrf6wzzbu157urm5vwk5b8oj1jo1.pdf> (дата обр. 05.07.2023).
7. Отчет об итогах публичного обсуждения доклада для общественных консультаций «Программы «Льготной ипотеки» и предлагаемых Банком России мер по их регулированию» / Банк России. – 2023.
8. Перечень поручений Президента Российской Федерации по итогам совместного заседания Государственного Совета и Совета при Президенте РФ по науке и образованию, состоявшегося 24 декабря 2021 года (утв. Президентом РФ 10.02.2022 № Пр-290). – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/67752> (дата обр. 30.05.2023).
9. Пирогова Т. В. Социально-экономические эффекты от реализации государственных программ льготной ипотеки // Оценка программ и политик в условиях нового государственного управления : Сборник статей 3-ей Всероссийской научно-практической конференции / под ред. И. В. Барановой. – Новосибирск, 2022. – С. 138–144.
10. Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации 21 февраля 2023 года. – URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/transcripts/statements/705655> (дата обр. 30.05.2023).
11. Пояснительная записка к проекту постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вклада в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам) и Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным научным и научно-педагогическим работникам научных организаций и образовательных организаций высшего образования». – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202205040007?rangeSize=Vce> (дата обр. 30.05.2023).
12. Программы «Льготной ипотеки от застройщика». Доклад Банка России для общественных консультаций / Банк России. – 2022.
13. Федеральный закон от 5 декабря 2022 г. № 466-ФЗ «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов». – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/48642> (дата обр. 03.05.2023).
14. Цыганов А. А. Современные меры по повышению доступности ипотечного кредита в России // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2020. – № 3. – С. 285–289.