

И.В. Солдатенкова

НАЗРЕЛА ЛИ НЕОБХОДИМОСТЬ В ПОЯВЛЕНИИ НОВЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ В РФ?

Инна Вячеславовна Солдатенкова – доцент кафедры финансов и кредита, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат экономических наук, г. Гатчина; **e-mail:** inna_soldatenkova@mail.ru.

В статье проанализирована динамика основных показателей рынка ипотечного кредитования в России за последние пять лет. Представлена авторская классификация банковских ипотечных кредитов с учетом современных тенденций в их развитии. Произведен обзор имеющихся в РФ программ с госсубсидированием и обоснована необходимость в расширении их количества для поддержки эффективности ипотеки в условиях кризиса.

Ключевые слова: ипотека в России; ипотечный рынок; ипотека с господдержкой; семейная ипотека; «зеленая ипотека»; льготная ипотека; розничное кредитование.

I.V. Soldatenkova

IS THERE A NEED FOR NEW MORTGAGE PROGRAMS IN THE RUSSIAN FEDERATION?

Inna Soldatenkova – senior lecturer, the Department of Finance and Credit, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Economics, Gatchina; **e-mail:** inna_soldatenkova@mail.ru.

We analyze the dynamics of the key indicators of the mortgage market in Russia for the last five years. We introduce our own classification of bank mortgages taking into consideration the current trends of their development. A survey of current programs relying on state subsidies is made and the need to increase their number to support mortgage effectiveness under crisis is substantiated.

Keywords: mortgage in Russia; mortgage market; state-supported mortgage; family mortgage; “green” mortgage; concessional mortgage loan; retail lending.

Ипотечное кредитование по праву принято считать одним из ключевых сегментов рынка розничного кредитования в РФ, определяющим динамику его развития. Анализ данных, представленных на рис. 1 и 2, свидетельствует о том, что за последние пять лет темпы прироста кредитов физических лиц и их портфель в РФ увеличились в 2 раза. Прежде всего, это вызвано приростом портфеля ИЖК в 2,25 раза, в то время как необеспеченные потребительские кредиты выросли за тот же период в 1,94 раза, а автокредиты – в 1,76 раза.

По нашему мнению, такое опережающее развитие ипотечного кредитования, по сравнению с иными сегментами, непосредственно объясняется той ролью, которую оно играет в странах с развивающейся экономикой и банкоориентированной моделью финансового рынка, к числу которых принято относить и РФ. Выступая ключевым инструментом, с помощью которого население может реализовать потребность в собственном жилье в условиях низкой инвестиционной активности, ипотека одновременно предьявляет спрос на продукцию различных отраслей



Рис. 1. Динамика портфеля кредитов физическим лицам в РФ

Источник: сост. автором по данным [1].

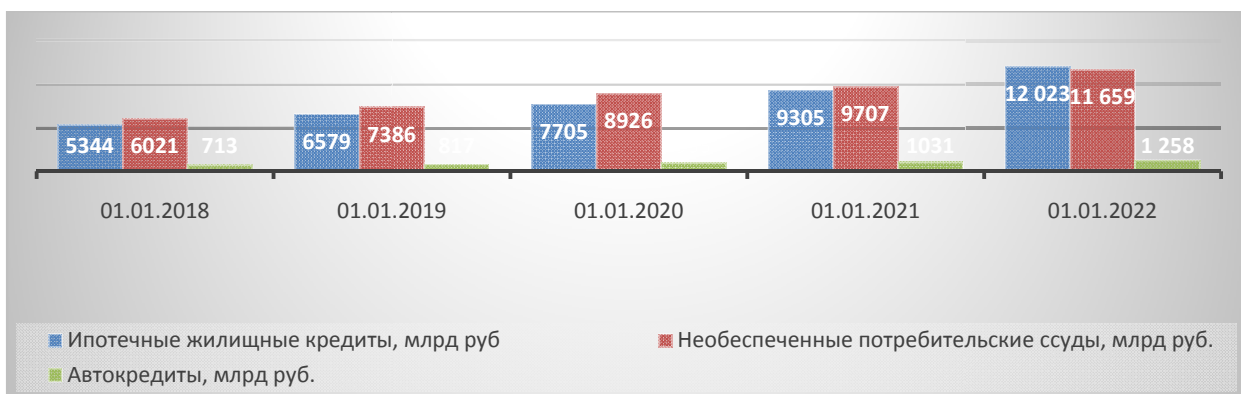


Рис. 2. Динамика портфеля ИЖК в сравнении с иными видами розничных банковских кредитов

Источник: сост. автором по данным [1].

промышленности: строительной, дерево-перерабатывающей, металлургической и т.д., а за счет секьюритизации и эмиссии ценных бумаг с ипотечным покрытием позволяет развивать отдельные сегменты фондового рынка и финансировать новое строительство. В связи с этим именно ИЖК, а не потребительские кредиты и автокредитование, становится одним из ключевых объектов государственной поддержки в условиях кризиса.

В силу того, что в соответствии с положениями российского законодательства ипотека представляет собой залог недвижимости, продуктовая линейка этого направления банковского бизнеса не ограничивается только кредитами на приобретение недвижимости, а является достаточно многообразной, позволяя получить денежные средства на любые цели, строительство жилья или же на перекредитование. По нашему мнению, с учетом влияния на условия по ипотеке в банках раз-

личных критериев, и в особенности, цифровизации и ESG-трансформации, виды современных ипотечных кредитов в России могут быть представлены следующим образом (табл. 1). Мы особо выделяем два этих критерия, поскольку в текущих условиях перехода к цифровой экономике и «озеленения» финансов именно степень их внедрения наряду с доступностью для различных категорий клиентов в большей части определяет конкурентоспособность ипотечных кредитов в отечественных банковских учреждениях.

Анализ ключевых показателей развития ипотечного кредитования в РФ, систематизированных нами в табл. 2, свидетельствует о том, что за период с начала 2018 по начало 2022 гг.:

- темпы развития ИЖК в России были высокими, их объем увеличился в 2,8 раза, а количество – в 1,7 раза;
- средневзвешенная процентная ставка снизилась на 1,98 процентного пункта;

Классификация банковских ипотечных программ в РФ

Критерий	Виды продуктов
Сегмент рынка	<ul style="list-style-type: none"> ● первичный; ● вторичный
Тип закладываемой недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> ● приобретаемая; ● имеющаяся в собственности заемщика/созаемщика
Цель кредитования	<ul style="list-style-type: none"> ● покупка недвижимости; ● строительство недвижимости; ● рефинансирование ипотечного кредита (в т.ч. с возможностью получения дополнительных денежных средств на любые цели); ● нецелевой кредит под залог имеющейся недвижимости
Тип заемщика	<ul style="list-style-type: none"> ● физические лица (работники по найму, ИП, самозанятые); ● юридические лица
Вид залога	<ul style="list-style-type: none"> ● квартира; ● таунхаус; ● жилой дом (в т.ч. с земельным участком); ● земельный участок; ● апартаменты; ● коммерческая недвижимость; ● комната/доля в квартире; ● гараж/машиноместо
Источник происхождения и финансирования программы	<ul style="list-style-type: none"> ● собственные (рыночные) программы банков; ● программы (стандарты) других банков; ● программы с госсубсидированием; ● региональные льготные программы; ● программы с субсидированием за счет застройщиков; ● гибридная ипотека
Порядок выдачи	<ul style="list-style-type: none"> ● единовременно; ● траншевая ипотека
Форма выдачи	<ul style="list-style-type: none"> ● на текущий или расчетный счет; ● аккредитив; ● на счет эскроу; ● наличными через сейфовую ячейку
График погашения	<ul style="list-style-type: none"> ● аннуитетный; ● дифференцированный; ● с отсрочкой платежа; ● со сниженным платежом в начальный период
География действия	<ul style="list-style-type: none"> ● вся РФ; ● отдельные регионы; ● отдельные ЖК
Тип процентной ставки	<ul style="list-style-type: none"> ● фиксированная; ● комбинированная
Вид заемщика	<ul style="list-style-type: none"> ● все желающие; ● семьи с детьми; ● молодые семьи; ● военнослужащие; ● медицинские работники; ● научные работники; ● жители сельских территорий; ● владельцы дальневосточного гектара; ● сотрудники IT-компаний
Гражданство заемщика	<ul style="list-style-type: none"> ● предоставляемые гражданам РФ; ● выдаваемые иностранцам
Требования к созаемщику	<ul style="list-style-type: none"> ● позволяющие привлекать в созаемщики только близких родственников; ● позволяющие привлекать в созаемщики третьих лиц
Требования к документам	<ul style="list-style-type: none"> ● с подтверждением дохода (справкой 2-НДФЛ, выпиской из ПФР, справкой по форме банка, декларацией 2-НДФЛ, отчетностью ИП); ● без подтверждения дохода
Влияние цифровизации	<ul style="list-style-type: none"> ● продукты, оформляемые в офисе банков; ● продукты с онлайн-заявкой на сайтах или в мобильных приложениях банков; ● продукты с онлайн-заявкой на сайтах агрегаторов и маркетплейсов; ● продукты с электронной регистрацией сделки
Опции, позволяющие снизить платеж по кредиту	<ul style="list-style-type: none"> ● продукты с наличием единовременной комиссии за снижение ставки; ● программы с фиксацией возможности снижения ставки в будущем; ● программы с возможностью снижения ставки за счет покупки коробочного страхования; ● программы с дисконтом к ставке за использование сервисов электронной регистрации и

	безопасных расчетов; ● продукты с дисконтом к ставке за подтверждение дохода выпиской из ПФР; ● программы с дисконтом к ставке за быстрый выход на сделку; ● программы с дисконтом к ставке за крупную сумму кредита
Влияние ESG	● стандартная ипотека; ● «зеленая» ипотека

Источник: сост. автором.

– уровень просроченной задолженности по портфелю сократился в 2,12 раза;

– преимущественное развитие покрывал вторичный сегмент этого рынка;

– доля досрочно погашенных ИЖК снизилась на 7,3%, что можно связать с падением реальных располагаемых доходов населения после введения локдауна на фоне развития пандемии Covid-19. Кроме того, в период с 2018 по 2021 гг. популярностью среди заемщиков пользовалось рефинансирование ранее оформленных кредитов, что, на наш взгляд, также послужило толчком к снижению доли досрочно погашенных займов в этот период.

Рекордное повышение Банком России значения ключевой ставки 28 февраля 2022 г. на фоне введения рядом западных стран санкций против РФ привело к падению анализируемых нами показателей, о чем можно судить на основании данных табл. 2 по состоянию на 01.05.2022 г. Это также способствовало тому, что по итогам первых четырех месяцев года произошло смещение долей рынка в разрезе его сегментов. Так, если в 2018–2021 гг. драйвером ипотеки в России являлся вторичный сегмент, то в 2022 г. ситуация изменилась, и он, также как в период 2014–2017 гг.,

стал преимущественно развиваться за счет первичного сегмента. Исходя из этих тенденций, многие эксперты и аналитики рынка, чью точку зрения мы разделяем, прогнозируют проседание рынка ИЖК в РФ по итогам 2022 г. и существенное замедление темпов его развития по сравнению с предыдущими периодами. При этом, Минфин России придерживается позитивного сценария и отмечает, что, вероятнее всего, ипотечный рынок сможет восстановиться после существенного спада в апреле и мае 2022 г. и в дальнейшие месяцы перейти к уверенному росту [4], прежде всего, за счет реализации отложенного эффекта от принятых государством мер господдержки при условии дальнейшего снижения ипотечных ставок на фоне уже наблюдаемого смягчения денежно-кредитной политики Банка России.

Как показывает практика, в условиях кризиса преимущественным каналом поддержки ипотечного рынка становится вливание бюджетных ассигнований. 2022 г. не стал исключением, и Правительством РФ, по аналогии с апробированными во время финансовых кризисов 2008–2009 гг., 2014–2015 гг. и локдауна 2020 г. мерами, было принято решение о поддержке

Таблица 2

Основные показатели развития ипотечного кредитования в РФ

Показатели / Дата	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.05.22
Объем выданных кредитов, трлн рублей	2,02	3,0	2,85	4,3	5,7	1,4
Количество выданных кредитов, млн шт.	1,1	1,5	1,27	1,7	1,9	0,4
Средневзвешенная ставка, % годовых	9,79	9,66	9,05	7,36	7,81	7,64
Совокупный ипотечный портфель, трлн рублей	5,3	6,5	7,8	9,5	12,0	12,7
Уровень просроченной задолженности по ипотечному портфелю, %	1,06	0,96	0,8	0,78	0,5	0,45
Доля досрочно погашенных ИЖК в общем объеме предоставленных ИЖК, %	42	40,4	51,2	41,6	34,7	36,8
Доля первичного сегмента, %	н/д	25	27	28	25	40
Доля вторичного сегмента, %	н/д	75	73	72	75	60

Источник: сост. автором по данным [1; 2].

ипотечного рынка за счет:

- изменения условий по действующей с 2020 г. программе ипотеки с господдержкой в части увеличения лимитов финансирования до 12 млн руб. и пролонгации срока ее действия до конца 2022 г.;

- запуска в пилотном режиме льготной программы на индивидуальное строительство жилого дома своими силами и ипотеки для IT-специалистов;

- утверждения поправок, позволяющих банкам выдавать гибридную ипотеку, сочетающую в себе госпрограмму и рыночную ипотеку, что позволило увеличить предельный лимит финансирования по семейной и льготной ипотеке до 30 млн руб.

С учетом этих изменений, перечень льготных ипотечных программ в РФ стал выглядеть следующим образом (табл. 3).

Таблица 3

Ипотечные программы с госubsидированием в РФ

Программа	Категория заемщиков	Условия	Срок действия
Ипотека с господдержкой	Любой желающий	- покупка квартиры, таунхауса, жилого дома у юр. лица; - строительство жилого дома по договору подряда; - ставка не более 9% годовых на весь срок кредита; - максимальная сумма кредита – 30 млн руб. в Москве, МО, Санкт-Петербурге и ЛО и 12 млн рублей в иных регионах при совмещении программы с рыночными программами и 12/6 млн рублей в иных случаях; - минимальный первоначальный взнос – 15% (зависит от вида недвижимости)	До 31.12.2022 г.
ИЖС своими силами	Любой желающий	- строительство жилого дома без заключения договора подряда; - ставка не более 9% годовых на весь срок кредита; - ипотека предоставляется траншами; - строительство должно завершиться в течение 12 месяцев после получения кредита, в противном случае ставка увеличивается до значения «ключевая ставка на дату получения ипотеки+4,5 п. п.»; - максимальная сумма кредита – 12 млн руб. в Москве, МО, Санкт-Петербурге и ЛО и 6 млн рублей в иных регионах; - минимальный первоначальный взнос – 15%	Действует в пилотном режиме
Семейная ипотека	Семьи, в которых с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. появился первый и/или последующий ребенок или есть ребенок с инвалидностью	- покупка квартиры, таунхауса, жилого дома у юр. лица, строительство жилого дома по договору подряда, рефинансирование первичной ипотеки; - ставка не более 6% годовых на весь срок кредита; - максимальная сумма кредита – 30 млн руб. в Москве, МО, Санкт-Петербурге и ЛО и 12 млн руб. в иных регионах при совмещении программы с рыночными программами и 12/6 млн рублей в иных случаях; - минимальный первоначальный взнос – 15% (в зависимости от вида недвижимости)	До 31.12.2023 г. При установлении у ребенка инвалидности после 2022 года – до 31.12.2027 г.
Военная ипотека	Военнослужащие-участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения	- срок кредита: не менее 36 месяцев, но не более момента достижения заемщиком 45-летнего возраста; - погашение осуществляется за счет средств федерального бюджета, платежи производятся ежемесячно равными частями в период участия военнослужащих в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения	Не ограничен

Сельская ипотека	Любой желающий	<ul style="list-style-type: none"> - строительство жилого дома по договору подряда, приобретение квартиры, жилого дома на сельских территориях; - ставка не более 3% годовых на весь срок кредита; - максимальная сумма кредита – 5 млн руб. в Ленинградской области, Ямало-Ненецком округе и Дальневосточном ФО и 3 млн руб. в иных регионах; - минимальный первоначальный взнос – 10% 	До 31.12.2024 г.
Дальневосточная ипотека	<ul style="list-style-type: none"> - Семьи, в которых оба супруга не старше 35 лет включительно, состоят в зарегистрированном браке не менее года, и хотя бы один из супругов зарегистрирован по месту жительства на территории ДФО; - неполные семьи, в которых один родитель до 35 лет и ребенок до 19 лет; - участники программы «Дальневосточный гектар»; - граждане, которые переехали в субъекты ДФО в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов 	<ul style="list-style-type: none"> - покупка квартиры, таунхауса или жилого дома у юр. лица, покупка квартиры на вторичном рынке в сельской местности или моногородах, ИЖС по договору подряда; - ставка не более 2% годовых на весь срок кредита; - максимальная сумма кредита – 6 млн руб.; - минимальный первоначальный взнос – 15% 	До 31.12.2024 г.
Ипотека для IT-специалистов	сотрудники IT-компаний, аккредитованных Минцифры, в возрасте от 22 до 44 лет с доходом не менее 150 тыс. руб. в городах-миллионниках и 100 тыс. руб. в иных регионах	<ul style="list-style-type: none"> - покупка квартиры, таунхауса или жилого дома у юр. лица, ИЖС по договору подряда; - ставка не более 5% годовых на весь срок кредита; - максимальная сумма кредита – 18 млн руб. в городах-миллионниках и 9 млн руб. в иных регионах; - минимальный первоначальный взнос – 15% 	До 31.12.2024 г.

Источник: сост. автором с использованием [4].

Несмотря на широту их охвата как в части категорий заемщиков, так и в разрезе доступных целей кредитования, они не смогли обеспечить существенный прирост основных показателей рынка (табл. 2). Кроме того, по данным Национального объединения строителей, за пять месяцев 2022 г. объем выдачи льготной ипотеки на новостройки сократился на 78% относительно аналогичного периода прошлого года [4]. В связи с этим на совещании по экономическим вопросам в начале июня 2022 г. Президентом РФ была обозначена необходимость проработки дополнительных мер поддержки рынка. По нашему мнению, прежде всего, недостаточный эффект от мер господдержки в 2022 г. обусловлен существенным удорожанием стоимости недвижимости, особенно в

крупных городах (рис. 3), а также преимущественной направленностью программ на первичный сегмент рынка. Как результат, вторичный сегмент, традиционно выступавший драйвером развития рынка (табл. 2) и, в свою очередь, способствовавший развитию первичного сегмента, оказался в состоянии затяжной стагнации.

В связи с этим мы считаем, что оживлению рынка ИЖК в РФ может способствовать следующий комплекс мероприятий:

➤ *дальнейшее снижение регулятором ключевой ставки* – на фоне поступательного понижения ее значения с 20% до 9,5% годовых (рис. 4), ипотечные ставки банков также снизились, но в условиях существенного удорожания недвижимо-

Москва



Санкт-Петербург

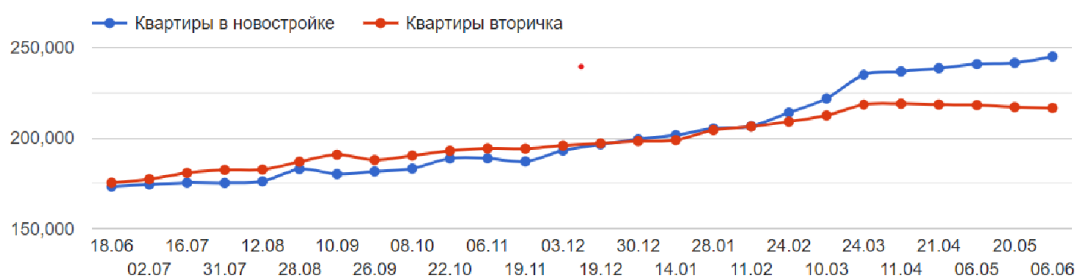


Рис. 3. Динамика средней стоимости квадратного метра жилья в Москве и Санкт-Петербурге в 2021–2022 гг.

Источник: [5].

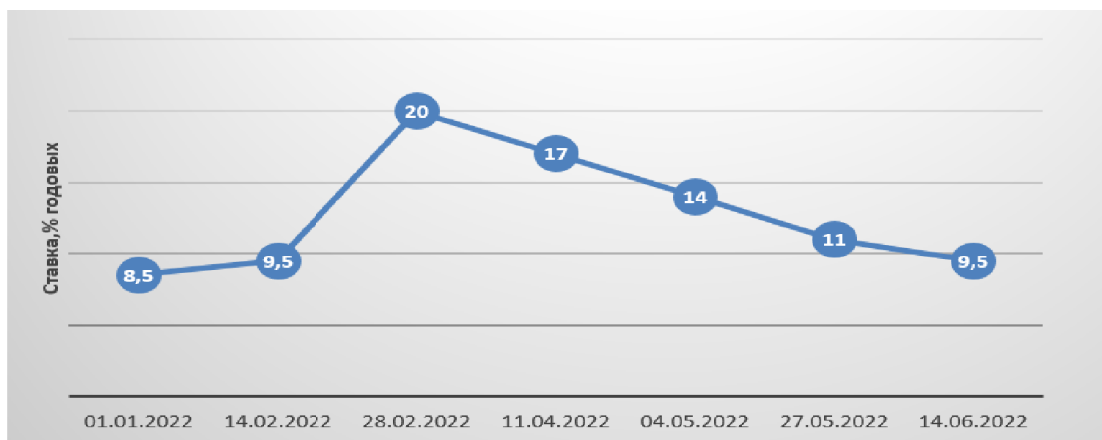


Рис. 4. Динамика ключевой ставки Банка России в 2022 г.

Источник: сост. автором по данным [1].

сти, снижения реальных доходов и приостановления ряда производств пока еще не являются психологически привлекательными для населения. В связи с этим, по нашему мнению, Банку России следует придерживаться взятого курса на смягчение ДКП. Справедливым нам представляется и снижение максимальной процентной ставки по ипотеке с господдержкой до того уровня, на котором она находилась до февральского повышения ключевой ставки – 7% годовых или еще ниже, поскольку это позволит существенно сни-

зить размер ежемесячного платежа по такому займу при текущем уровне цен на жилье;

➤ *внедрение госпрограммы поддержки вторичного жилья* – по нашему мнению, в сложившихся реалиях назрела необходимость в усилении поддержки вторичного сегмента. Несмотря на то, что часть программ (сельская и дальневосточная ипотека) распространяются на вторичное жилье, они имеют ограниченный регион действия, что не позволяет в полной мере удовлетворить спрос всех заем-

щиков. Мы считаем, что в случае реализации такая программа могла бы носить адресный характер – например, в части поддержки семей с детьми, молодых семей, ученых, медиков, учителей. В настоящее время среди экспертов отрасли звучат инициативы о необходимости разработки беспроцентной ипотеки для кандидатов и докторов наук. На наш взгляд, такая инициатива является справедливой, но будет более жизнеспособной при установлении по ней максимального предела ставки процента и фиксации условий получения и требований к работодателю по аналогии с IT-ипотекой. Наличие скидки к ставке для медиков и ученых, которые уже сейчас предлагает по своим стандартам кредитования госкорпорация Дом.рф и которые встречаются в рамках региональной ипотеки в отдельных субъектах РФ, является положительным шагом в этом направлении, но, на наш взгляд, этот вопрос все же требует проработки на государственном уровне ввиду ограниченности бюджетов регионов. Аналогичное справедливо и для молодых семей, поскольку сейчас они, за редким случаем, могут рассчитывать на скидку к ставке в отдельных банках. Вторым направлением запуска госпрограммы на вторичное жилье могли бы стать моногорода на всей территории РФ, жители которых по аналогии с жителями ДФО могли бы брать субсидированную ипотеку, что, в свою очередь, позволило бы развивать экономику этих регионов. Если же госпрограмма на вторичку не будет иметь ограничений и будет доступна всем желающим, существует высокий риск использования ее для инвестиционных целей и, как результат, дальнейшего увеличения стоимости жилья;

➤ *активное развитие системы жилищных сбережений*, которая сможет предоставить гражданам возможность накопить первоначальный взнос на специальном счете жилищных сбережений с последующим получением ипотечного кредита на зафиксированных при открытии счета условиях. Такой финансовый продукт позволит не только решить проблему

с первоначальным взносом, средний размер которого в настоящее время в банках установлен на уровне 15%, но и сможет обеспечить уверенность граждан в получении кредита на выбранных условиях. Чтобы повысить доверие к такому инструменту, его также можно было бы зафиксировать посредством разработки соответствующей госпрограммы и представить в ипотечном меню госкорпорации Дом.рф;

➤ *разработка программы «зеленого» ипотечного кредитования с госсубсидированием* – в настоящее время Дом.рф совместно с Минстроем разрабатывает стандарт (ГОСТ Р), который будет регулировать процесс строительства жилья по «зеленым» критериям – т.е. критериям ESG-финансирования. На наш взгляд, для активизации спроса на такие объекты Правительство могло бы рассмотреть вопрос о разработке соответствующей госпрограммы, в рамках которой заемщикам был бы доступен дисконт к ставке за покупку таких объектов. Эта инициатива соответствует передовому мировому опыту и вносит огромный вклад в снижение декарбонизации жилищного строительства и защиту экологии. В связи с чем, по нашему мнению, она также должна иметь закрепление на федеральном уровне.

ЛИТЕРАТУРА

1. Банк России: [сайт]. URL: https://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/ (дата обращения: 15.06.2022).
2. Дом.рф. Аналитика рынка: [сайт]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/> (дата обращения: 15.06.2022).
3. Русипотека: аналитический центр по ипотечному кредитованию и секьюритизации: [сайт]. URL: <http://rusipoteka.ru/> (дата обращения: 15.06.2022).
4. Финансовый супермаркет «Банки.ру»: [сайт]. URL: <https://www.banki.ru/> (дата обращения: 16.06.2022).
5. Restate.ru: интернет-агрегатор по недвижимости в России: [сайт]. URL: <https://www.restate.ru/> (дата обращения: 16.06.2022).