

© **Александра Сергеевна Савченко**,
старший преподаватель кафедры
экономики и финансов
Алтайского филиала РАНХиГС
savchenko-as@ranepa.ru

Savchenko Alexandra Sergeevna,
Lecturer of the Department of Economics
and Finance of the Altai Branch of the
RANEPA

© **Елизавета Андреевна Гулина**,
студент Алтайского филиала РАНХиГС
Eli-zav-eta@yandex.ru

Gulina Elizaveta Andreevna,
Student of the Altai branch of the RANEPA

РАЗВИТИЕ ЛЬГОТНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ

Development of preferential mortgage lending in Russia

Аннотация: в статье представлен анализ влияния государственной поддержки на развитие рынка ипотечного кредитования. Для выявления эффективности предоставления льготных условий ипотечных программ проведен анализ динамики выдачи ипотечных кредитов в Российской Федерации за последние 4 года.

Annotation: The article deals with the impact of state support on the development of the mortgage lending market. To evaluate the effectiveness of providing preferential terms for mortgage programs, an analysis was made of the statistics of issuing mortgage loans in the Russian Federation for the last 4 years.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, льготное ипотечное кредитование, объем выдач, государственная поддержка.

Keywords: mortgage lending, preferential mortgage loans, volume of disbursements, government support.

В большинстве случаев ипотеку берут представители среднего класса. Граждане, относящиеся к этой категории, имеют устойчивые доходы, что позволяет им не только покрывать необходимые расходы, например, покупку питания и одежды, но и удовлетворять широкий круг материальных и социальных потребностей. Тем не менее для приобретения недвижимости люди зачастую используют ипотеку [4].

Согласно отчетам ДОМ.РФ, 96 % заемщиков берут ипотечный кредит для улучшения жилищных условий, 4 % оформляют кредит для покупки жилья с целью инвестиций, к которым относится и сдача в аренду.

В России существуют две формы ипотечного кредитования: стандартная и с государственной поддержкой. О льготной ипотеке идет речь тогда, когда банки выдают займы под сниженный процент, а разницу между рыночной и льготной ставками банку компенсирует государство.

Существуют разные виды льготного ипотечного кредитования, которые на данный момент действуют на территории России:

1) семейная ипотека. Данный вид ипотеки позволяет семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми приобрести недвижимость по ставке 6,0 %;

2) дальневосточная ипотека под 2,0% годовых ориентирована на заемщиков младше 35 лет, которые собираются приобрести жилье в Дальневосточном федеральном округе;

3) сельская ипотека. Этот вид льготной ипотеки доступен любому россиянину, планирующему купить жилье в сельской местности. Процентная ставка составляет 3,0 %;

4) ипотека для IT-специалистов по ставке 5,0% предназначена для работников аккредитованных IT-компаний 22-44 лет.

Более подробно условия льготного кредитования представлены в таблице 1.

Таблица 1

Условия льготного кредитования

Вид	Портрет клиента	Общие условия	Процентная ставка, %
Семейная ипотека	Семьи, в которых в период с 2018 по 2022 год включительно родился ребенок или имеется двое и более детей в возрасте до 18 лет на дату заключения ипотечного договора; где есть ребенок с подтвержденной инвалидностью	Приобретение жилья в новостройке, готовой от застройщика или дома с земельным участком; рефинансирование	6,0 (первоначальный взнос от 15 %)
Дальневосточная ипотека	Заемщики в возрасте до 35 лет. Заемщики также могут стать владельцами гектара на Дальнем Востоке – возраст не важен	Покупка жилья в новостройках от застройщика или вторичного жилья в сельской местности. Максимальная сумма кредита составляет 6 млн. рублей	2,0 (первоначальный взнос от 15 %)
Сельская ипотека	Любой россиянин, который планирует купить дом в сельской местности	Любая недвижимость в сельской местности с максимальным числом жителей 30 тысяч человек. Максимальная сумма кредита составляет до 3 млн. рублей во всех регионах, за исключением Дальнего Востока, Ленинградской области и Ямало-Ненецкого автономного округа – там до 5 млн. рублей.	3,0 (первоначальный взнос от 10 %)
Ипотека для IT-специалистов	Работники аккредитованных IT-компаний в возрасте	Покупка квартиры в новостройке или жилого дома у	5,0 (первоначальный взнос от 15 %)

22-44 лет с зарплатой специалиста до вычета налога на доходы физических лиц более 100 000 (70 000) рублей, а для ИТ-специалистов из городов-миллионников – более 150 000 (120 000) рублей	юридического лица - подрядчика или застройщика. Максимальная сумма кредита составляет 18 млн. рублей в субъектах с населением более миллиона человек, для всех остальных регионов - 9 млн.	
---	--	--

Примечание – Составлено авторами по [3].

Программа льготной ипотеки появилась в России в 2020 г. в качестве временной меры поддержки строительной отрасли в период пандемии коронавируса. Согласно данным ДОМ.РФ, начало 2020 г. было благоприятным для рынка ипотеки, а средняя ставка по ипотечному кредиту достигла уровня 8,6 %. Динамика объема выданных ипотечных кредитов представлена на рисунке 1.

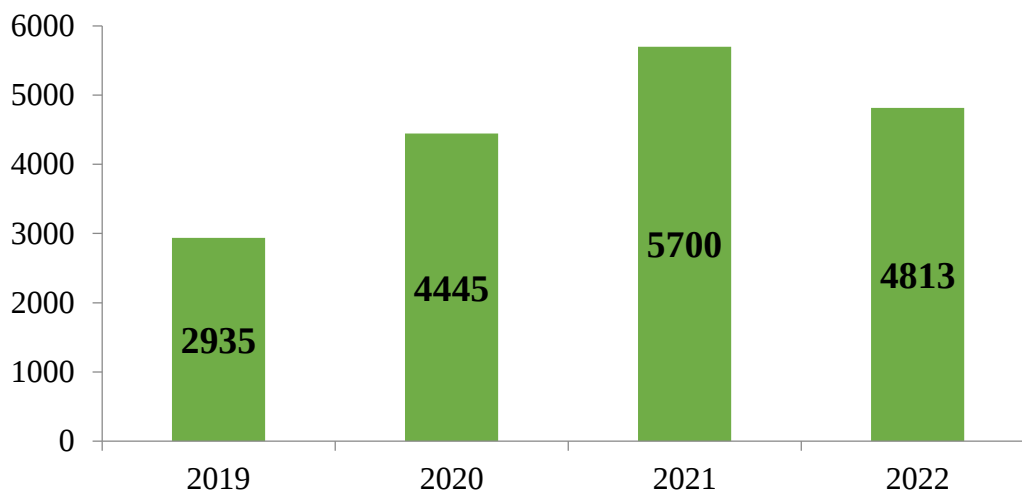


Рис. 1. Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.

В апреле 2020 г. спрос на жилье снизился, поэтому Президент Российской Федерации поручил принять комплекс мер, в частности новую программу льготного кредитования при покупке жилья в новостройках, снижение ипотечных ставок и ставок рефинансирования [2]. В результате количество выданных в том же году ипотечных кредитов по сравнению с 2019 г. выросло на 35 % и составило 1,7 млн. договоров. Объем ипотечного кредитования составил 4,3 трлн. руб., что на 50% больше, чем в 2019 г.

В I полугодии 2021 г. продолжилось действие факторов, которые обеспечили рост ипотечного кредитования в 2020 г. К ним относятся снижение ключевой ставки и как результат снижение ипотечных ставок и ставок рефинансирования, наличие государственных программ [4].

Во II полугодии рост количества выданных ипотечных кредитов замедлился под влиянием изменения условий льготной ипотеки и повышения рыночных ставок. Тем не менее по итогам 2021 г. было выдано кредитов в объеме 5,7 трлн. руб., что на 28 %

больше прошлого года. Количество ипотечных кредитов превысило на 7 % прошлогодние значения и составило 1,9 млн. договоров.

Отметим, что в 2022 г. количество выданных ипотечных кредитов уменьшилось на 30 % относительно рекордного 2021 г. Всего банки предоставили 1,3 млн. ипотечных кредитов на сумму 4,8 трлн. руб., что на 16 % меньше 2021 г. При этом по количеству ипотечных кредитов 2022 г. соответствует докризисному 2019 г., а в объеме – выше на 64 %.

За последние несколько лет распространение льготной ипотеки, которая позволила увеличить доступность жилья, привело к увеличению доли приобретающих дополнительную недвижимость для себя или родственников с 8-9 % до 14-16 %. При этом меньшая часть клиентов оформляет ипотечный кредит на покупку квартир в новостройках.

В ТОП-10 банков по объему выдачи ипотечных кредитов в 2022 году вошли: ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), АО «Альфа-Банк», АО «Банк ДОМ.РФ», ПАО «Промсвязьбанк», ПАО Банк «ФК Открытие», Банк ГПБ (АО), ПАО «Росбанк», ПАО «Совкомбанк» и АО «Россельхозбанк».

Подводя итоги, можно сделать вывод, что государственная поддержка сделала жилье более доступным для граждан. Кроме того, принятые государством меры стимулировали развитие данного сектора экономики. Программы льготного кредитования продлены еще на несколько лет, в связи с этим можно предположить, что объемы выданных ипотечных кредитов останутся на высоком уровне.

Список литературы

1. Современный экономический словарь. – М., 1999. URL: <https://www.ebk.net.ua/Book/Ses/i/0202.htm> (дата обращения: 15.05.2023).
2. «ДОМ.РФ» – финансовый институт развития в жилищной сфере. URL: <https://www.дом.рф/analytics/archive/?section=841> (дата обращения: 26.05.2023).
3. Льготная ипотека с господдержкой в 2023 году: самое главное. URL: <https://media.mts.ru/technologies/200617-programmy-lgotnoy-ipoteki/> (дата обращения: 28.05.2023).
4. Савченко А. С., Сорокотяженко Ю. А. Детерминанты спроса на ипотеку в Сибирском федеральном округе / А. С. Савченко, Ю. А. Сорокотяженко // Ученые записки Алтайского филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации. – 2022. – № 2 (21). – С. 84-90.