

ОБ АКТУАЛЬНЫХ МЕРАХ ПОДДЕРЖКИ РОССИЙСКОГО ИПОТЕЧНОГО РЫНКА В УСЛОВИЯХ ДЕЙСТВИЯ САНКЦИЙ

Солдатенкова Инна Вячеславовна, к.э.н., доцент кафедры финансов и кредита ГИЭФПТ
Soldatenkova Inna, PhD, GIEFPT, inna_soldatenkova@mail.ru

Аннотация. В статье анализируются меры, которые были приняты правительством и ЦБ РФ для поддержки ипотечного кредитования в условиях действия санкций. Дается авторская оценка примененному инструментарию и перспективам развития этого сегмента в краткосрочной перспективе.

Ключевые слова: ипотечный кредит, льготная ипотека, валютная ипотека, кредитные каникулы, плавающая ипотека

С момента появления в России ипотеки, который принято отсчитывать от даты вступления в силу федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в 1998 году, она стала ключевым инструментом поддержки потребительского спроса на рынке недвижимости и в строительной отрасли. Этому способствовало несколько факторов, к которым можно отнести:

- исторически сложившуюся *банкоориентированную модель российского финансового рынка*, которая обусловила низкую долю займов небанковских финансовых посредников в общем количестве выдаваемых в России кредитов под залог недвижимости;

- *создание двухуровневой модели ипотечного кредитования*, включающей в себя выдачу коммерческими банками ипотечных кредитов на первом уровне и их выкуп госкорпорацией Дом.рф с целью дальнейшей секьюритизации на втором уровне;

- *высокую степень проникновения ипотеки в банковский сектор* (доля кредитных организаций, развивающих это направление бизнеса, в общем количестве банков в последнее десятилетие стабильно превышала 60%);

- *проводимые правительством мероприятия по обеспечению доступности ипотечных кредитов для населения*. В качестве примера можно привести введение льготных условий для приобретения жилья молодыми специалистами, многодетными и молодыми семьями, запуск адресных ипотечных программ (военная, дальневосточная, сельская, семейная ипотека, ипотека с господдержкой), внедрение и развитие льготных региональных программ в партнерстве с застройщиками и местными органами власти, законодательную регламентацию права заемщиков на ипотечные каникулы, запуск электронных закладных и т.д.;

- *развитие и модернизацию банками ипотечных линеек* с целью обеспечения конкурентоспособности своих продуктов и удобства клиентов в условиях нарастающей цифровизации экономических процессов в обществе и др.

О динамике развития ипотечного кредитования в России на протяжении последних 12 лет позволяют судить данные таблицы.

Таблица – Ключевые показатели развития рынка ИЖК в РФ

Показатели/ Годы	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Объем выданных кредитов, трлн рублей	0,4	0,7	1,0	1,3	1,8	1,1	1,5	2,02	3,0	2,85	4,3	5,7
Количество выданных кредитов, млн шт.	0,3	0,5	0,7	0,8	1,01	0,7	0,9	1,1	1,5	1,27	1,7	1,9
Средневзвешенная ставка, % годовых	13,1	11,9	12,3	12,4	12,45	13,35	12,48	9,79	9,66	9,0	7,36	7,81

Источник: составлено автором по данным Банка России [4]

Как отмечает аналитический центр ЦИАН, за период с 2009 по 2021 год россияне стали брать ипотеку чаще в 15 раз: ее оформила практически каждая третья проживающая в городе семья, и суммарно за этот период было выдано 12,6 млн ипотек на общую сумму 26,1 трлн рублей [5]. Это подтверждается данными таблицы 1, анализ которых показывает, что по итогам 2021 года в России был достигнут исторический максимум по объему (5,7 трлн рублей) и количеству (1,9 млн) выданных ипотечных кредитов. Одновременно на своем историческом минимуме в июне 2021 года находилась и средневзвешенная процентная ставка по ипотеке (7,07% годовых). Отметим, что, несмотря на произошедший рост во второй половине года до 7,81% годовых, этот показатель был практически в два раза меньше итога 2010 года и на 0,7 процентного пункта ниже целевого ориентира, установленного на 2021 год в нацпроекте «Жилье и городская среда» [2].

После повышения Банком России в конце февраля 2022 года ключевой ставки с 9,5% до 20% годовых ряд кредитных организаций года были вынуждены приостановить выдачу ипотечных займов, а преимущественная часть — повысить процентные ставки по базовым программам в среднем в 2 раза по сравнению с уровнем конца 2021-начала 2022 года. Кроме того, по большинству ипотечных предложений был увеличен минимальный размер первоначального взноса, а некоторые игроки уменьшили допустимые сроки кредитования и существенно ужесточили требования к заемщикам, ограничив возможность кредитования без подтверждения дохода. Как результат, базовые программы банков стали недоступны для большей части потенциальных клиентов и от 50 до 80% всех ипотечных сделок стало проводиться по льготным программам, а спрос на ипотеку упал в четыре раза по сравнению с февралем и аналогичным периодом 2021 года [5].

С целью поддержания и стабилизации рынка недвижимости в условиях существенного снижения доступности ипотечного кредитования и падения реальных располагаемых доходов населения правительством и Банком России были приняты ряд мер. Ключевыми из них, по нашему мнению, являются:

- *Пересмотр условий по ипотеке с господдержкой с 1 апреля 2022 года.*

Данная программа была перезапущена в апреле 2020 года для поддержания спроса на рынке новостроек после введения локдауна на фоне пандемии коронавируса. Она позволяла всем категориям заемщиков оформить кредит на приобретение квартиры в новостройке на сумму до 12 млн рублей (в зависимости от региона) по ставке до 6,5% годовых до 1 июля 2021 года. Позднее программа была пролонгирована до 1 июля 2022 года, но с уменьшенной суммой — до 3 млн рублей для всех регионов РФ и максимальной ставкой до 7% годовых. В силу того, что обновленные лимиты не позволяли воспользоваться этим предложением большинству заемщиков в условиях существенного удорожания недвижимости, правительством было принято решение об увеличении с 1 апреля 2022 года максимальной суммы кредитования до 12 млн рублей для Москвы, МО, Санкт-Петербурга и ЛО и до 6 млн рублей для остальных регионов. Одновременно в условиях резкого повышения ключевой ставки до 12% годовых была увеличена и максимальная ставка, поскольку сохранение ее на предыдущем уровне в текущих макроэкономических условиях привело бы к колоссальным затратам бюджетных средств на возмещение банкам недополученных доходов по таким кредитам. В силу того, что среднерыночная ставка по собственным программам банков в кон-

це марта 2022 года в среднем превышала 20% годовых [5], установленный властями льготный уровень процента вкупе с увеличенным лимитом кредитования, по мнению большинства экспертов, поможет многим заемщикам реализовать отложенный спрос в части приобретения недвижимости. По данным аналитиков «ЦИАН», это позволит рассматривать для покупки по этой программе в крупных городах России 78% квартир вместо прежних 8%. Отмечается, что минимальная доля подходящих квартир от общего объема находится в Сочи (6%), а максимальная (свыше 95%) — в Кирове, Ижевске, Московской области, Махачкале, Ленинградской области. В Москве с увеличением максимального лимита доля подходящего жилья выросла с 0% до 54%, в Санкт-Петербурге — с 3% до 77% [5]. При этом правительство не исключает вероятности пересмотра условий по льготной ипотеке при дальнейшем снижении Банком России ключевой ставки, что, по нашему мнению, будет являться крайне целесообразным в условиях падения доходов населения и роста финансовой нагрузки.

- *Сохранение условий по другим льготным программам на прежнем уровне.*

Остальные льготные ипотечные программы, которые также были введены правительством и носили адресный характер, продолжили свое действие на зафиксированных ранее условиях. Так, семьям с одним ребенком, появившимся с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года, по-прежнему доступна ипотека на приобретение первичного жилья, строительство дома или рефинансирование такого займа по ставке до 6% годовых. Для заемщиков, у которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года появился третий или последующий ребенок, сохранилась единовременная выплата (450 тыс. рублей), которую можно использовать для досрочного погашения ипотеки. Продолжил свое действие и материнский капитал за рождение детей, который можно использовать для первоначального взноса или погашения ипотеки. Также были сохранены сельская и дальневосточная ипотека, позволяющие купить, построить жилье или рефинансировать кредит в сельской местности и купить или построить жилье на территории ДФО по ставке до 3% и 2% годовых и с лимитами финансирования до 5 млн и 6 млн рублей соответственно. Кроме того, в ряде регионов продолжила действовать социальная ипотека, по которой выделенный органом власти каждого субъекта пул заемщиков может получить ипотеку на условиях ниже среднерыночных. Сохранение этих программ также позволит существенной части заемщиков реализовать потребность в собственном жилье, но, на наш взгляд, одним из направлений развития данного инструмента могло бы стать увеличение выделяемых на каждый год правительством средств на субсидирование. К примеру, опыт предыдущих периодов показал, что в силу быстрого исчерпания лимитов и большого спроса, многие заемщики не смогли воспользоваться программой сельской ипотеки. Возможно, в текущих макроэкономических реалиях по ним также можно было бы рассмотреть вопрос повышения ставки с одновременным увеличением размера выделяемых бюджетных средств на каждую программу.

- *Запуск льготной ипотеки для IT-специалистов.*

С целью предотвращения массового оттока за рубеж IT-специалистов на фоне введения санкций правительством было принято решение о направлении 1,5 млрд рублей из резервного фонда на субсидирование ипотечных кредитов для этой категории заемщиков. По замыслу властей, максимальная процентная ставка составит 5% годовых, а недополученную разницу по аналогии с иными адресными программами банкам возместит государство. Предполагается, что этой льготой до конца 2024 года смогут воспользоваться порядка 10 тыс. заемщиков в возрасте от 22 до 45 лет с ежемесячным доходом от 150 тыс. рублей.

- *Отмена налога на материальную выгоду с процентов по ипотеке.*

В условиях резкого повышения ключевой ставки для ряда граждан, получивших ипотечные кредиты у работодателей, согласно действующим положениям российского законодательства, по итогам 2022 года должен был применяться налог по доходам от экономии по процентам, если ставка по их кредиту составляла меньше 2/3 ключевой ставки. С целью поддержки населения в условиях и без того снижающихся реальных доходов и роста инфляции правительством было принято решение об отмене данного налога до конца 2023 года, что, по нашему мнению, является верным, также как и отмена на этот период налога по процентам с вкладов.

- *Введение дополнительных ипотечных каникул.*

В условиях высокой закредитованности россиян и возможного роста просроченной задолженности на фоне приостановки деятельности рядом иностранных компаний, введения на производ-

ствах режима простоя и, как результат, существенного снижения дохода у многих заемщиков правительством было принято решение о введении до 30 сентября каникул по кредитам и займам по аналогии с инструментарием, применявшимся в апреле 2020 года во время локдауна. В частности, по оформленным до 1 марта 2022 года ипотечным кредитам заемщикам предоставлена возможность отсрочить или снизить размер платежей на период до полугода при условии снижения дохода более чем на 30% по сравнению со среднемесячным доходом за 2021 год (воспользоваться мерой, в том числе, могут клиенты, которые уже оформляли ипотечные каникулы ранее). Однако, факт падения дохода заемщики должны подтвердить официально, что, по нашему мнению, существенно затрудняет получение каникул гражданами, оформлявшими кредит по двум документам. Кроме того, ограничивает возможности заемщиков и то, что оформить каникулы они могут только если изначальная сумма кредита соответствует установленному законодателями лимиту (по ипотеке это 6 млн рублей в зависимости от региона [3]). Как результат, воспользоваться в марте этой мерой смог лишь небольшой пул заемщиков, что подтверждает проведенный ИД «Коммерсантъ» опрос банков [1]. В этой связи мы разделяем предложение ряда экспертов о необходимости корректировки этого инструмента в краткосрочной перспективе в части закрепления расчета лимита исходя из размера задолженности клиента на момент обращения за льготой. Также справедливым было бы отменить необходимость документального подтверждения заемщиками снижения своего дохода по аналогии с практикой, действующей для МСБ. Принимая во внимание краткосрочный характер введенной меры, на наш взгляд, отмена этого условия не повлечет существенных потерь для кредиторов, поскольку проценты во время действия каникул продолжают начисляться.

- *Реструктуризация кредитов с плавающей ставкой и конвертация валютной ипотеки.*

В конце марта 2022 года в России был одобрен законопроект, обеспечивающий возможность реструктуризации кредитов с плавающей ставкой для бизнеса и граждан [5]. В силу того, что в большинстве случаев по таким договорам в качестве индикатора изменения ставки применялась ключевая ставка, заемщики столкнулись с существенным ростом финансовой нагрузки после резкого увеличения этого показателя. В результате для каждой категории клиентов был закреплен порядок реструктуризации условий договора, в том числе для граждан с плавающей ипотекой, была обозначена возможность фиксации ставки, действовавшей на 27 февраля 2022 года, на весь период погашения долга. Одновременно Банк России рекомендовал кредитным организациям проводить конвертацию валютной ипотеки в рубли по заявлениям заемщиков, которые будут поступать до 31 мая 2022 года, по официальному курсу на 18 февраля 2022 года. По нашему мнению, это является эффективным инструментом поддержки данного сегмента клиентов, однако важным является мониторинг устанавливаемых банками на практике условий реструктуризации и применение надзорных мер к посредникам, ущемляющим права потребителей финансовых услуг. Верным решением является и планируемый запрет правительством плавающих ставок по ряду различных кредитов, в том числе, ипотечным, поскольку в силу низкой финансовой грамотности населения и долгосрочного характера таких продуктов они несут под собой потенциал роста кредитного риска в банковском секторе при изменении макроэкономических индикаторов привязки ставок.

По нашему мнению, обозначенные мероприятия позволят поддержать ипотечный рынок в краткосрочной перспективе, поскольку носят комплексный характер и охватывают многих заемщиков. Однако важным является обеспечение льготных условий и для клиентов, у которых нет возможности ждать окончания строительства жилья и ввода его в эксплуатацию. В то же время не теряет своей актуальности и необходимость распространения рефинансирования ипотеки для семей с детьми на льготных условиях на вторичное жилье. При этом, позитивной тенденцией, по нашему мнению, является тот факт, что отдельные банки начали обозначать в ипотечных договорах, заключаемых по высоким ставкам, возможность их снижения после уменьшения ключевой ставки и стабилизации экономической обстановки в стране. Это выступает значимым инструментом поддержки клиентов, которые не имеют возможности воспользоваться льготными ипотечными программами. На наш взгляд, применение подобного опыта остальными банками позволит не только нарастить им объем кредитования по собственным программам, но и поддержать развитие ипотеки в России в краткосрочной перспективе, пока регулятором не будет принято решение о смягчении денежно-кредитной политики.

Список использованных источников

1. Заемщиков не пускают на каникулы // Коммерсантъ: [сайт]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5293053> (дата обращения 10.04. 2022)
2. Национальный проект «Жилье и городская среда» // Минстрой России : [сайт]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyu-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/> (дата обращения 31.03. 2022)
3. Пауза по кредитам: кому дадут каникулы и что для этого требуется // VC.ru: [сайт]. URL: <https://vc.ru/finance/389172-pauza-po-kreditam-komu-dadut-kanikuly-i-chto-dlya-etogo-trebuetsya> (дата обращения 10.04. 2022)
4. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Центральный Банк РФ: [сайт]. URL: https://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/ (дата обращения 23.03. 2022)
5. Финансовый супермаркет Банки.ру: [сайт]. URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/> (дата обращения 8.04. 2022)