

УДК 336.1

**ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ И ИНСТРУМЕНТЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ****Басангова Деля Андреевна**

Специалист

Филиал № 27 Государственного учреждения - Московского регионального отделения
Фонда Социального страхования Российской Федерации
Москва, Россия**Аннотация**

В числе приоритетных национальных задач - обеспечение населения доступным, качественным жильем, для решения которой немаловажное значение отводится ипотечному кредитованию. Основными инструментами государственной поддержки ипотечного кредитования стали налоговые и бюджетные инструменты. Статья посвящена анализу рынка ипотечного кредитования и инструментам государственной поддержки ипотечного кредитования.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотека, налоговые вычеты, государственная поддержка, ипотечный кредит, субсидия.

MORTGAGE LENDING AND PUBLIC SUPPORT TOOLS**Delia A. Basangova**

Specialist

Branch No. 27 of the State Institution - Moscow Regional Branch of the Social Insurance Fund of
the Russian Federation
Moscow, Russia**ABSTRACT**

Among the priority national tasks is providing the population with affordable, quality housing, for the solution of which mortgage lending is of no small importance. The main instruments of state support for mortgage lending were tax and budget tools. The article is devoted to the analysis of the mortgage lending market and the tools of state support for mortgage lending.

Keywords: mortgage lending, mortgage, tax deductions, state support, mortgage loan, subsidy.

Рынок ипотечного кредитования – сложная многофункциональная система социально-экономических отношений, обеспечивающих развитие жилищного

строительства, производства строительных материалов, рынка жилой недвижимости, финансового рынка. Такая взаимосвязь различных сегментов финансового рынка и рынка жилья обусловлена тем, что залогом исполнения обязательства при ипотечном кредитовании выступает, в основном, жилая недвижимость, остающаяся во владении залогодателя. С другой стороны, долгосрочное отвлечение денежных средств, длительность ипотечных кредитов, управление ипотечными рисками, социальная функция ипотечных кредитов в решении жилищной проблемы определяют использование разнообразных механизмов рефинансирования ипотечных кредитов и функционирование вторичного ипотечного рынка, расширение государственного регулирования ипотечного рынка[2].

На состояние и функционирование рынка ипотечного кредитования оказывают влияние внешние и внутренние факторы.

Внешними факторами, влияющими на развитие рынка ипотечного кредитования, являются: уровень инфляции; уровень ключевой ставки; уровень безработицы; реальные доходы и расходы населения; цены на недвижимость; валютный курс рубля; уровень доходностей облигаций федерального займа; уровень развития рынка ценных бумаг; государственное регулирование ипотечного рынка и рынка жилья;

Внутренними факторами, влияющими на ипотечное кредитование, являются: процентная ставка; фондирование системы ипотечного кредитования; стандартизация ипотечных кредитов; уровень риска ипотечных кредитов и резервные требования; разнообразие программ ипотечного кредитования; условия предоставления ипотечных кредитов; качество недвижимости.

Восстановление рынка ипотечного кредитования началось после 2015 года. Если в 2015 году было выдано на 31% ипотечных кредитов меньше, чем в 2014 году, а их объем снизился на 34%, что стало следствием кризиса 2014 года, в связи с которым увеличилась ключевая ставка и ставка по ипотечным кредитам, а также сократились реальные доходы населения, то с 2016 по 2018 года наблюдалось увеличение числа новых заемщиков. За этот период количество выданных кредитов увеличивалось ежегодно в среднем на 28% по сравнению с предыдущим годом, при этом темпы роста также увеличивались. Так, в 2016 году было выдано на 22% ипотечных кредитов больше, чем в 2015 году, а в 2017 году – на 27% больше, чем в 2016 году. Прирост объема предоставленных кредитов за период 2016-2018 гг. составил в среднем на 37,7% в год. В 2017 году показатели превзошли докризисный уровень кредитования населения, как по количеству выданных кредитов, так и по их объему (рис. 1). В 2018 году были достигнуты рекордные показатели: 1,5 млн. предоставленных ипотечных кредитов на сумму 3 трлн. руб. Такое качественное улучшение показателей стало следствием повышения доступности программ ипотечного кредитования посредством снижения ставки по ипотечным кредитам. Увеличение объема кредитования свидетельствует не только о приросте числа заемщиков, но и об увеличении площади приобретаемых ими объектов. После 2018 года наблюдалось снижение рынка. В 2019 году рынок ипотечного кредитования не только замедлил свой довольно стремительный рост, наблюдавшийся в период 2016-2018 гг., но даже сменил свое направление в сторону понижательной тенденции. В 2019 году было выдано на 14% ипотечных кредитов меньше, чем в 2018 году, а их объем снизился на 5%. Факторами снижения в 2019 году стали: увеличение ставки с 9,6% в 2018 г. до 9,9% в 2019 г., рост стоимости и вторичного и первичного жилья, увеличение затрат на строительство жилья в связи с переходом застройщиков к банковскому фондированию и работе через эскроу-счета.



Рисунок 1. Динамика ипотечных кредитов и средневзвешенной ставки за период 2014-2019 гг.[3]

Фактором, определившим положительную динамику выдачи ипотечных кредитов в 2014 - 2018 гг., стало снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам за этот период (рис.2). Всего за анализируемый период средневзвешенная ставка снизилась на 3,6 п.п. (с 13,2% в 2014 году до 9,6 % на конец 2018 года). Повышение ставки в 2015 году на 0,2 п.п. стало следствием рекордного повышения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации (с 10,5% до 17% в декабре 2014 года). Дальнейшее снижение с 2015 года средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам обусловлено не только снижением ключевой ставки Центральным банком России, но и расширением государственных программ содействия ипотечному кредитованию (в марте 2015 года начала действовать первая государственная программа субсидирования ипотечной ставки). Ставка снижалась ежегодно в среднем на 1,2 п.п. в год вплоть до 2019 года.

В первом полугодии 2019 года наблюдалось повышение ставки по ипотечным кредитам, после чего в декабре 2019 года ставка достигла очередного рекордного минимума, составляющий 9%. Такая разнонаправленная динамика ставок стала причиной увеличения средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в 2019 году.

В 2020 году ставка продолжает снижаться в среднем на 0,16 п.п. в месяц (рис. 2).

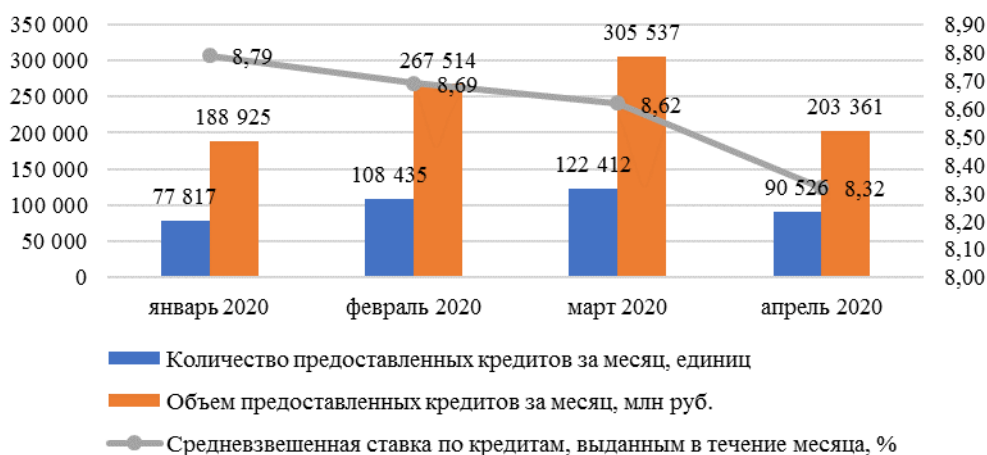


Рисунок 2. Динамика объемов и ставки по ипотечным кредитам за январь-апрель 2020 года [3]

Анализ участников рынка ипотечного кредитования показал снижение конкуренции между банками, выдающими ипотечные кредиты, что обусловлено

снижением спроса на ипотечные кредиты вследствие повышения ставки. В целом в 2019 году на долю 10 банков приходится 91% общего объема выданных ипотечных кредитов за 2019 год, причем перечисленные банки составляют всего 3% от общего числа кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты (табл. 1). В 2018 году рыночная доля перечисленных банков составила 93%. Такая динамика обусловлена следующими факторами: объемом господдержки, а именно объемам предоставляемых банкам субсидий на проведение льготных программ ипотечного кредитования; объемом фондирования и уровнем привлечения финансовых ресурсов банков, которые находятся на достаточно высоком уровне.

Таблица 1. Рейтинг банков по объему ипотечного кредитования в 2018-2019 гг. [4]

Место по итогам 2019 года	Место по итогам 2018 года	Банк	Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб		Темп прироста, %	Рыночная доля, %	
			2019 год	2018 год		2019 год	2018 год
1	1	Сбербанк	1285	1562	-17,7	45,1	51,8
2	2	ВТБ	675,4	672,3	0,5	23,7	22,3
3	3	Газпромбанк	106	150	-29,3	3,7	5,0
4	11	АЛЬФА-БАНК	91,8	30,3	202,6	3,2	1,0
5	8	ФК Открытие	91,7	42,1	117,7	3,2	1,4
6	4	Россельхозбанк	89,3	128	-30,3	3,1	4,2
7	5	РОСБАНК	76,6	72	6,4	2,7	2,4
8	13	Промсвязьбанк	64,3	27	138,3	2,3	0,9
9	7	Группа ДОМ.РФ	61,2	61,2	0	2,1	2,0
10	6	Райффайзенбанк	58	62,4	-8,5	2,0	2,1

Наибольший объем ипотечного кредитования отмечается у Сбербанка, несмотря на снижение объема кредитования в 2019 году на 18% по сравнению с 2018 годом, банк не потерял своего места в рейтинге. Аналогичная ситуация сложилась и у Газпромбанка, снижение его объема кредитования составило 29%. Наибольший прирост отмечается в Альфа-банке (202,6%), Промсвязьбанке (138,3%) и ФК Открытие (117,7%). Это обусловлено тем, что банки активно улучшают бизнес-процессы ипотечного кредитования, оптимизируют процессы приема и обработки заявок, в связи с чем сокращается подготовки и проведения ипотечных сделок.

Повышение доступности ипотеки — одна из целей национального проекта «Жилье и городская среда»: в 2024 году средняя ставка должна составить 7,9%, что позволит решить проблемы жилищной обеспеченности и улучшения жилищных условий. На фоне снижения реальных располагаемых доходов населения с 2014 года решение вопроса о приобретении жилья становится практически невозможным без использования ипотечного кредитования [5]. По данным ВЦИОМ и ДОМ.РФ, в 2018 г. около 15 млн российских семей готовы были рассмотреть ипотечные кредиты для покупки жилья на

рынке в ближайшие 5 лет, в том числе около 11 млн на первичном рынке. Однако из этих 15 млн только 5,6 млн семей готовы брать ипотеку по ставке от 8% (ориентир национального проекта). В условиях экономического спада, наблюдаемого в последние месяцы, вопрос о доступности программ ипотечного кредитования для населения становится особенно актуальным. Для оценки возможности приобретения жилья населением за счет ипотечного кредитования используются показатели доступности жилья, в числе которых: индекс доступности жилья, показатели оценки доступности жилья по методике федеральной целевой программы «Жилище», коэффициент доступности жилья в соответствии с государственной программой "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" [6,7].

Целевые показатели коэффициента доступности жилья в соответствии с приоритетным проектом "Ипотека и арендное жилье», государственной программой «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» в 2019 году – 2,4; 2020 -2024 гг – 2,3, к 2025 г. – 2,3 лет.

К основным целям государственной поддержки ипотечного кредитования можно отнести [8]:

- 1) создание механизмов устойчивого развития ипотечного кредитования;
- 2) оказание поддержки банковской системе государства, в том числе развитие технологического потенциала отечественных банков;
- 3) стимулирование строительства жилья эконом-класса и оказание поддержки строительному сектору экономики;
- 4) решение жилищной проблемы незащищенных и социально значимых слоев населения.

Существующие инструменты государственной поддержки рынка ипотечного кредитования можно разделить на две группы: налоговые и бюджетные.

К группе налоговых инструментов можно отнести налоговый вычет при покупке квартиры. У гражданина есть возможность получить два налоговых вычета: основной вычет и вычет по процентам, уплаченным по ипотечному кредиту. Этот процесс регламентируется в ст. 220 Налогового кодекса РФ. Государство возвращает 13% от суммы уплаченных процентов по ипотечному кредиту, но не более 3 млн. руб. [9].

Группа бюджетных инструментов государственной поддержки гораздо обширнее налоговых. К ним относят: субсидирование ипотечной ставки, адресные единовременные субсидии, погашение части долга заемщика за счет средств бюджета, предоставление льготных условий кредитования [10].

Субсидирование процентной ставки ипотечного кредита - один из основных инструментов господдержки ипотечного кредитования. Механизм господдержки в этом случае заключается в следующем: ипотечный кредит предоставляется заемщику кредитной организацией по сниженной процентной ставке, а государство возмещает кредитной организации недополученные доходы за счет бюджетных субсидий. Программа субсидирования ипотечной ставки проводилась в период с марта 2015 года по сентябрь 2017 года и регулировалась Постановлением Правительства РФ от 13.03.2015 №220. В 2020 году для поддержки рынка ипотечного кредитования в условиях пандемии коронавируса было утверждено Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 №566.

Следующим инструментом является погашение части стоимости жилья за счет адресных единовременных субсидий. В Постановлении Правительства РФ №1170 от 7 сентября 2019 года были установлены правила перечисления выплат в размере 450 тыс. руб. на погашение ипотечного кредита семьям, в которых за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года родится 3 ребенок или последующие дети. Таким образом,

государство берет на себя достаточно крупную долю расходов на приобретение жилья, а в некоторых регионах эта сумма составляет даже половину стоимости.

Более того, в качестве примера еще одного инструмента господдержки можно привести возможность использования другого вида субсидий, таких как материнский капитал. Существуют ипотечные программы, где в качестве первоначального взноса или его части можно использовать материнский капитал.

Третьим бюджетным инструментом государственной поддержки ипотечного кредитования является предоставление различных льготных программ ипотечного кредитования для различных категорий граждан. Примером может послужить проводимая программа господдержки для молодых семей, реализуемая в соответствии с Постановлением Правительства от 30.12.2017 №1711, в соответствии с которой существенно снижена ставка (например, программа господдержки семей с детьми, реализуемая в ПАО «Сбербанк», позволяет получить ипотечный кредит со ставкой от 5%).

В качестве другого примера можно привести военную ипотеку. Условием предоставления такого кредита является участие военнослужащего в накопительно-ипотечной системе (НИС) в течение 3-х лет. Накопленные на этом счету за этот срок средства могут быть использованы в качестве первоначального взноса. Ипотечный кредит субсидируется государством до тех пор, пока военнослужащий не покинет ряды военных сил РФ.

Реализуя льготные программы ипотечного кредитования, государство помогает решить ряд проблем: банк получает необходимые средства, застройщик реализует недвижимость, молодые семьи получают жилье, а государство тем самым снижает социальную напряженность.

Несмотря на предпринимаемые меры рынок ипотечного кредитования сталкивается с такими проблемами, как малодоступность ипотечных кредитов для населения, недостаточность государственной поддержки для увеличения платежеспособности заемщиков, достаточно узкий круг пользователей льготных программ ипотечного кредитования, отсутствие региональной дифференциации рынка ипотечного кредитования.

Таким образом, в современных условиях сделать приобретение жилой недвижимости, доступной для большинства жителей России, а не отдельных групп населения, способствует расширение инструментов рынка ипотечного кредитования за счет инструментов государственной поддержки рынка ипотечного кредитования.

Список литературы

1. Федеральный Закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 29.06.2020).
2. Омшанова Э.А. Развитие ипотечного кредитования. Диссерт.канд. экон. наук: 08.00.10. Москва, 1998. - С.188.
3. Официальный сайт Центрального банка России // [Электронный ресурс] // URL: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (дата обращения: 29.06.2020).
4. Итоги 2019-го и прогноз на 2020 год на рынке ипотеки: угроза заражения // [Электронный ресурс]. URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2019#part2 (дата обращения: 29.06.2020).

5. Официальный сайт Службы государственной статистики// [Электронный ресурс]//URL:http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/#(дата обращения: 29.06.2020).
6. Приказ Росстроя от 20.12.2006 N 340 "Об организации отчетности по оценке эффективности Федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы"[Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>(дата обращения: 29.06.2020).
7. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1710 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"[Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru>(дата обращения: 29.06.2020).
8. Коростелева Т.С., Целин В.Е. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения // Жилищные стратегии. - 2018. - Том 5. - № 2. - С. 160.
9. Омшанова Э.А. Налоговые инструменты деофшоризации российской экономики // Инновации и инвестиции. - 2019.- № 9.- С. 206 - 210.
10. Омшанова Э.А. Система ипотечного кредитования: теоретический аспект: монография. - Элиста: Калмыцкий государственный университет имени Б.Б. Городовикова, 2000. - 104 с.
11. Налоговый кодекс РФ// [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 29.06.2020).

References

1. Federal Law of 16.07.1998 No. 102-ФЗ "On Mortgage (Pledge of Real Estate)" // [Electronic resource] // URL: http://www.consultant.ru/http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (accessed: 06/29/2020) [in Russian].
2. Omshanova E.A. The development of mortgage lending. Dissert. Cand. econ. Sciences: 08.00.10. Moscow, 1998.- P.188 [in Russian].
3. The official website of the Central Bank of Russia // [Electronic resource] // URL: https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (accessed: 06/29/2020) [in Russian].
4. The results of 2019 and the forecast for 2020 in the mortgage market: the threat of infection // [Electronic resource]. URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2019#part2 (accessed date: 06/29/2020) [in Russian].
5. Official website of the State Statistics Service // [Electronic resource] //URL:http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/level/# (date of access: 06/29/2020) [in Russian].
6. RosstroyorderofDecember 20, 2006 N 340 "On the organization of reporting on evaluating the effectiveness of the Federal Target Program" Housing "for 2002 - 2010" [Electronic resource]. URL: <http://www.consultant.ru> (accessed date: 06/29/2020) [in Russian].
7. Decree of the Government of the Russian Federation of December 30, 2017 N 1710 "On approval of the state program of the Russian Federation" Providing affordable and comfortable housing and utilities for citizens of the Russian Federation "[Electronic resource]. URL: <http://www.consultant.ru> (date of treatment 06/29/2020) [in Russian].

8. Korosteleva TS, Tselin V.E. Analysis of modern forms of state support for mortgage lending in the Russian Federation as a factor in increasing the availability of mortgage lending for the population // Housing strategies. - 2018. - Volume 5. - No. 2. - P. 160 [in Russian].
9. Omshanova E.A. Taxtools of deoffshorization of the Russian economy // Innovations and Investments. - 2019.- No. 9.- S. 206 - 210 [in Russian].
10. Omshanova E.A. Mortgagelending system: theoretical aspect: monograph. - Elista: Kalmyk State University named after B. B. Gorodovikova, 2000. -- 104 p. [in Russian].
11. The tax code of the Russian Federation // [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (accessed: 06/29/2020) [in Russian].