

ОСОБЕННОСТИ ПРОГРАММЫ «ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА 6.5» В РОССИИ

Р. А. Гамидов

*Саратовский национальный исследовательский
государственный университет им. Н.Г. Чернышевского, Россия
E-mail: sensei2432@mail.ru*

В данной статье автором проанализирован Российский рынок недвижимости. Рассмотрено влияние программы «льготной ипотеки 6.5» на ипотечный рынок и рынок жилья. Рассмотрены положительные и отрицательные эффекты от её внедрения. Определены основные выгодоприобретатели программы льготного кредитования.

FEATURES OF THE PROGRAM "PREFERENTIAL 6.5 MORTGAGE" IN RUSSIA

R. A. Gamidov

In this article the author analyzed the Russian real estate market. The impact of the program “preferential mortgage 6.5” on the mortgage and housing market is considered. The positive and negative effects of its introduction are considered. The main beneficiaries of the preferential lending program are identified.

На протяжении всей современной истории Российской Федерации стояла острая проблема обеспечения населения жильём. Правительство РФ предпринимало широкий спектр мер по материальной поддержке населения и увеличению доступности жилья. Самыми действенными методами являются программы льготного кредитования. Правительство РФ часто пользовалось данным инструментом жилищной поддержки населения, однако, больше всего на рынок недвижимости повлияла государственная программа льготного кредитования «льготная ипотека 6.5». Данная программа была принята 23 апреля 2020 года в постановление Правительства РФ №566 [1].

Особенностью данной программы являлось то, что она распространялась не только на отдельные категории населения, но и на всех граждан РФ. Основными условиями были максимальная сумма ипотечного кредитования – 6 млн. или 12 млн. рублей в зависимости от региона и необходимость первоначального взноса не менее 15% от стоимости жилья [2].

В 2020 году из-за пандемийных ограничений в РФ произошёл спад экономической активности населения, граждане начали больше сберегать, чем тратить. Правительству РФ нужно было простимулировать население более активно тратить свои сбережения. Решением стало внедрение программы «льготной ипотеки 6.5». Программа действовала с 17 апреля 2020 года по 1 ноября 2020 года, но 2 ноября того же года программа впервые была продлена до 1 июля 2021 года. Именно по ставке 6,5% годовых можно было взять ипотечный кредит на новостройку, но программу ещё несколько раз продлевали вплоть до 1 июля 2024

года. За весь период действия программы её условия немного менялись: по последним условиям льготной ипотеки можно было купить недвижимость под 8% годовых при первоначальном взносе 20%.

Как программа льготного кредитования от 2020 года повлияла на объёмы ипотечного кредитования и стоимость жилой недвижимости. Сначала проанализируем рынок ипотечного кредитования (рис. 1). Для сравнения обратимся к программе льготного кредитования, принятого в 2015 году в ответ на падение экономической активности, роста темпов девальвации и инфляции, вызванными введёнными санкциями в 2014 году [3].

В 2020 году рост объёмов ипотечного кредитования составил 46,74%. В 2021 году рост продолжился и составил 28,24%. Обратимся к рис. 1, если в 2015 году введение льготной ипотеки являлось вынужденной мерой для предотвращения обвала рынка недвижимости и ипотечного сектора, то в 2020 году программа стала катализатором роста количества и объёма ипотечных кредитов. В 2022 году из-за новых санкционных ограничений, девальвации, высокой ключевой ставки и тяжелых геополитических условий населения стало приобретать меньше недвижимости и, следовательно, брать меньше ипотечных кредитов. Рынок ипотечного кредитования в 2022 году упал на 15,81%. Однако, в 2023 году, когда курс национальной валюты и инфляционные темпы стали более прогнозируемыми и стабильными и население привыкло к новым геополитическим условиям, начался бурный рост ипотечного рынка. По сравнению с 2022 годом в 2023 году населением было взято на 61,98% больше ипотечных кредитов [4].

Так, программа льготного кредитования 2015 года просто восстановила ипотечный рынок к 2017 году, а программа «льготной ипотеки 6.5» привела к бурному росту рынка.

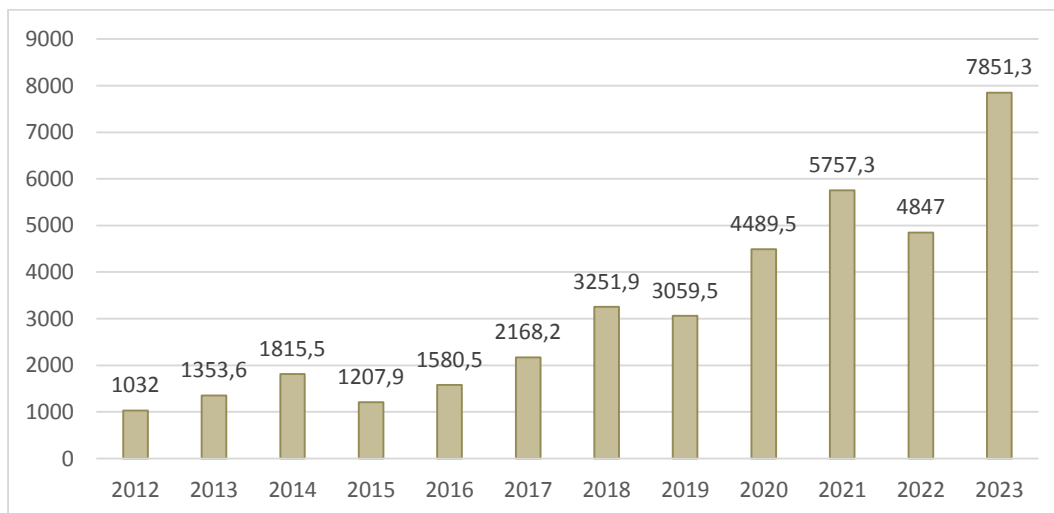


Рис. 1. Объёмы выданных ипотечных кредитов (млрд. руб.) [4]

Обратимся к стоимости квадратного метра (кв.м.) жилой недвижимости за 2020-2023 годы. С 2017 года рынки первичной и вторичной недвижимости росли примерно одинаковыми небольшими темпами, но в 2020 году начинается бур-

ный рост (рисунок 2). В 2020 году стоимость кв.м. жилой недвижимости на первичном рынке увеличивается на 23,3%, а на вторичном на 14%. Несмотря на рост цен на недвижимость, опережающий темпы инфляции и рост реальных доходов населения, Правительство РФ в этом же году продлевает программу. В 2021 году стоимость кв.м. на первичном рынке растёт на 25,5%, а на вторичном на 15%. Рост цен продолжался и в последующие годы действия программы. Так, с 1 квартала 2020 года по 1 квартал 2024 года, цены на первичном рынке недвижимости выросли в 2,3 раза, а на вторичном в 1,8 раз [5].

Помимо программы льготного кредитования на стоимость недвижимости повлияли ещё такие факторы, как государственные выплаты семьям военнослужащих в зоне боевых действий и усложнение процесса приобретения зарубежной недвижимости. Из-за этих факторов рекордный рост цен на жилую недвижимость в период действия данной программы был зафиксирован в 2022 году, стоимость кв.м. на новостройки выросла на 28,7%, а на вторичном рынок рост составил 27,8%. Кроме того, разница в темпах роста между первичным жильём и вторичным обуславливается условиями программы: «льготную ипотеку 6.5» можно было использовать только для приобретения квартиры в новом доме.

1 июля 2024 года Правительство РФ решило отказаться от программы, так как рост цен на недвижимость значительно опережал инфляцию и темпы роста реальных доходов населения. На сегодняшний день у граждан, нуждающихся в собственном жильё, нет доступа к льготному кредитованию в условиях аномально высоких цен на недвижимость [6].

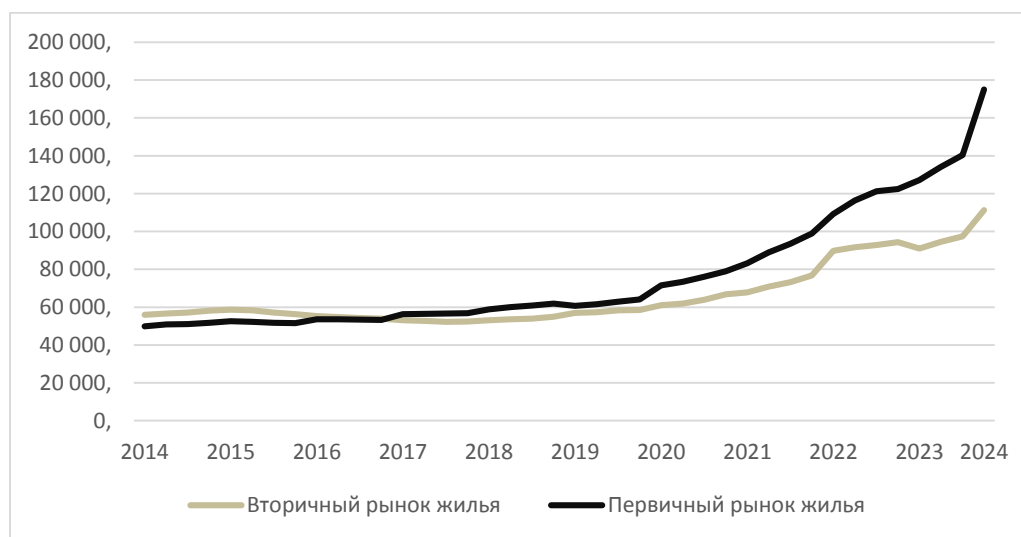


Рис. 2. Стоимость кв. м жилой недвижимости (руб.) [5]

Больше всего выгод от ввода программы «льготной ипотеки 6.5» получили строительные компании и банковские организации. Благодаря доступным ипотечным продуктам банки выдавали сильно больше ипотечных кредитов. Банки не теряли собственных средств при выдаче льготной ипотеки населению, так как разницу между ключевой ставкой и ставкой по кредиту покрывало Правительство РФ из государственного бюджета.

Также нужно учитывать, что выданные населению ипотечные средства

вкладывались в строительный сектор. Например, как ранее указывалось, в 2020 году выдали на 46,7% больше ипотечных кредитов, следовательно, девелоперы получили рост доходов минимум на 46,7%, а это – 1.5 трлн. рублей в денежном выражении [4]. Компании строительного сектора и в последующие годы получали сверхдоходы. Так, благодаря растущему отечественному рынку недвижимости строительные компании начали вводить в действие больше жилищных объектов для удовлетворения растущего спроса со стороны населения и не упущения возможной прибыли [7].

Так, внедрение программы «льготной ипотеки 6.5» привёл к резкому росту ипотечного рынка и вызвал скачок цен на рынке недвижимости. Также на рынок недвижимости повлияли такие факторы, как выплаты семьям военнослужащих и ограничения на вывоз капитала для приобретения зарубежной недвижимости. За годы действия программы объёмы ипотечного кредитования выросли на 157%. Стоимость кв.м. жилья на первичном рынке жилья выросла на 181%, а на вторичном на 92,6%. Больше всего выгод от программы получили застройщики и банковские организации. На момент 2024 года население осталось без доступа к программе в условиях аномально высоких цен на жилье.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году" от 23.04.2020 № 566. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73843507/?ysclid=m4r2dzqlpn390767213> (дата обращения: 18.10.2024).
2. Условия льготной ипотеки под 6,5%. Она действует до 1 июля 2021 года. Т-Ж [Электронный ресурс]. URL: <https://journal.tinkoff.ru/> (дата обращения: 10.10.2024).
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)» // МИНСТРОЙ РОССИИ. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.minstroyrf.ru/docs/11773/> (дата обращения: 11.11.2024).
4. Ипотечное кредитование // ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/> (дата обращения: 11.11.2024).
5. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья // ЕМИСС Государственная статистика. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 10.11.2024).
6. Постановление от 28 декабря 2022 года №2485 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации". Правительство российской федерации. [Электронный ресурс]. URL: <http://static.government.ru/media/files/qVEx0aPurHf8Ve7mafiB2I2xO-lXNcA8m.pdf> (дата обращения: 10.10.2024).
7. Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации. [Электронный ресурс]. Росстат URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 10.11.2024).