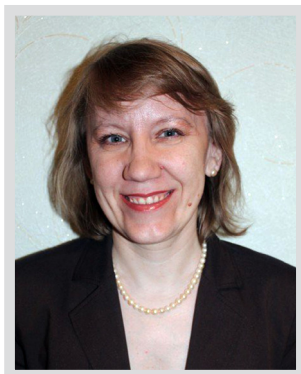


УДК 336.77

DOI: 10.24412/1998-5533-2024-4-21-25

Динамика, анализ и результативность применения льготных программ ипотечного кредитования в Российской Федерации в 2020 – 2024 гг.**Гениберг Т.В.**

Кандидат экономических наук, доцент кафедры маркетинга, рекламы и связей с общественностью, доцент кафедры информационных технологий Новосибирского государственного университета экономики и управления «НИНХ»

В статье представлены итоги исследования реализации двух государственных программ: льготной ипотеки на приобретение новостроек и ипотечной программы для жителей Дальнего Востока. На основе анализа данных Центрального Банка и Сбербанка России сделаны обоснованные выводы о том, что население РФ на протяжении 2020–2024 гг. отклонялось от цели, поставленной перед льготной ипотечной программой с кредитной ставкой 8 % годовых. Льготные кредиты получали высокодоходные слои населения, объемы финансирования были излишне высоки. В итоге программа не достигла своей цели – помощи нуждающимся слоям населения в приобретении жилья. Также рассмотрена модель целевого финансирования покупки недвижимости для жителей Дальнего Востока, результирующие показатели которой говорят о целесообразности такой модели. На основе проведенного анализа разработаны рекомендации по конструированию государственной программы финансирования приобретения жилья, применение которой в будущем определено будет иметь положительный результат, так как она составлена на основе российского опыта и практики.

Ключевые слова: ипотека, жилищное кредитование, льготная программа, кредитная ставка, государственная поддержка

Для цитирования: Гениберг Т.В. Динамика, анализ и результативность применения льготных программ ипотечного кредитования в Российской Федерации в 2020–2024 гг. // Вестник экономики, права и социологии. 2024. № 4. С. 21–25. DOI: 10.24412/1998-5533-2024-4-21-25.

Трансформация экономики в условиях сложной рыночной, политической, отраслевой ситуации в любой стране исторически сопровождается различными формами поддержки экономических субъектов со стороны государства. Примерами таких форм поддержки явились Государственная программа льготной ипотеки на приобретение жилья на первичном рынке России по ставке 8 % годовых в условиях пандемии COVID-19 и ипотечная программа для жителей Дальнего Востока по ставке 2 % годовых. Проведем исследование условий, динамики и итогов реализации каждой из этих

программ, так как они имеют противоположные результаты.

Государственная программа льготной ипотеки на приобретение жилья для жителей РФ на первичном рынке была введена в нашей стране как мера поддержки строительной отрасли в 2020 г. во время пандемии COVID-19. Далее сроки программы продлевались несколько раз, идеологическая привязка к антикризисным мерам со временем ослабла, в итоге строительная отрасль в течение четырех лет имела значительную бюджетную поддержку, что помогало строительным организациям сохранять до-

статочно высокий уровень рентабельности в сложные рыночные времена.

С течением времени начали устойчиво проявляться следующие тенденции в функционировании данной государственной программы:

- объемы кредитования нарастают высокими темпами, обеспечив рост стоимости квадратного метра жилья на первичном рынке в среднем по России с 77 тыс. руб./кв.м в 2020 г., до 154 тыс. руб./кв.м в 2024 г. (рис. 1) [1], причём уровень накопленной инфляции за этот же период составил только 39,8 % [2];

- преимущественно заемщиками становились люди с высоким уровнем дохода, по данным Сбербанка России их доля с 2020 по 2024 гг. выросла с 58,9 до 85,4 % в общей структуре заемщиков. На долю заемщиков – граждан с низким уровнем дохода приходится только 2,5 % [3];

- доля выданных льготных кредитов на рынке первично реализуемой недвижимости выросла за тот же период с 9 до 96 % от общей суммы выданных ипотечных ссуд [3];

- разница между ценой за 1 кв.м на первичном и вторичном рынке выросла с 25 до 45 тыс. руб. за указанные годы [4];

- рост ключевой ставки Банка России оказывает отрицательное влияние на бюджет России, так как размер финансируемой государством ставки рассчитывается как разница между ключевой ставкой Банка России, увеличенной на 1,5 %, и льготной ставкой по государственной программе. При росте ключевой ставки размер ресурсов, выплачиваемых по данным ипотечным ссудам за счет средств государственного бюджета, растет, что и наблюдается за последние пять лет, когда ключевая ставка увеличилась с 6,25 % на начало 2020 г. до 16 % на июль 2024 г. [5];

- объем средств, направляемых из государственного бюджета по программам льготной и семейной ипотеки, в 2024 г. планомерно составил 567 млрд руб., ориентировочно поровну между двумя программами. Это в четыре раза больше, чем в 2023 г. [6].

Проведем анализ, как менялись объемы выданных кредитов на жилищное кредитование за последние два года. Динамика, приведённая на рисунке 2, показывает, что объемы ссуд в течение года нарастают, достигая пика к концу года. От 281 млрд руб. в феврале 2023 г. до 785 млрд руб. в январе 2024 г. И вновь от 271 млрд руб. в фев-

рале 2024 г. до 788 млрд руб. в июне, что скорее всего было вызвано нарастанием повышенного спроса, связанного с окончанием срока действия программы. Стоит отметить критическое снижение объемов кредитования в июле в два раза: с 788 743 млн руб. в июне до 356 189 млн руб. в июле 2024 г. [7].

Если оценивать количество предоставленных кредитов по месяцам также за 2023–2024 гг., то видим, что оно идентично динамике объемов выданных ссуд в денежном выражении за этот же период. Количество выданных кредитов сократилось так же с 202 503 в июне до 107 335 в июле 2024 г., то есть в два раза (табл. 2). Июльский показатель объемов кредитования составил только 60 % от среднемесячного значения за 2023–2024 гг. (рассчитано автором по источнику [7]).

При этом средневзвешенная ставка по кредитам в июле, после окончания действия льготной программы, существенно выросла с 7,57 до 10,23 % (рис. 2).

По итогам исследования экономической статистики результатов реализации Государственной программы льготного кредитования приобретения жилья на первичном рынке недвижимости на основе данных Банка России и коммерческих банков, то есть непосредственных регулятора денежного рынка и кредиторов, можно сделать следующие выводы:

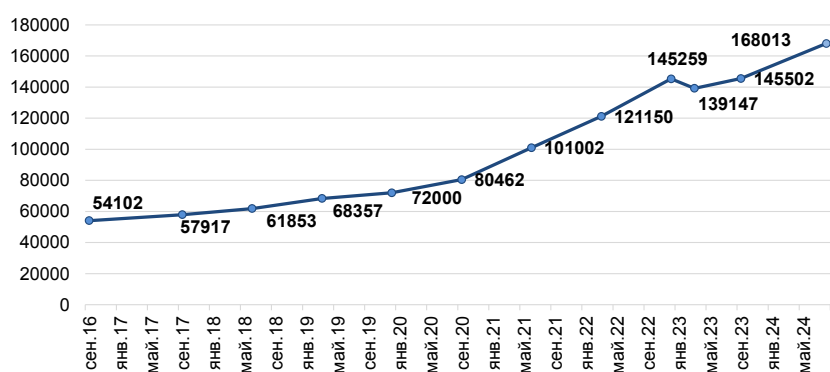


Рис. 1. Динамика цен на жилье на первичном рынке России за 2016–2024 гг., тыс. руб./кв.м [1]

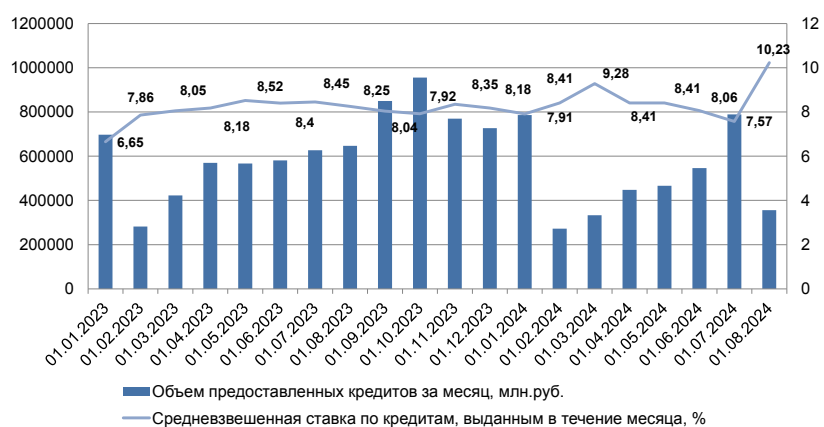


Рис. 2. Объем предоставленных кредитов за месяц и средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам РФ за 2023–2024 гг. [7]

Таблица 1
Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам Российской Федерации в 2023–2024 гг. [7]

Дата	Количество предоставленных кредитов за месяц, единиц	Объем предоставленных кредитов за месяц, млн руб.	Средневзвешенная ставка по кредитам, выданным в течение месяца, %
01.01.2023	176 449	697 251	6,65
01.02.2023	77 366	281 744	7,86
01.03.2023	114 865	422 559	8,05
01.04.2023	154 240	569 644	8,18
01.05.2023	153 581	566 457	8,52
01.06.2023	158 063	580 619	8,4
01.07.2023	168 043	627 013	8,45
01.08.2023	170 762	646 776	8,25
01.09.2023	216 259	849 297	8,04
01.10.2023	238 363	955 352	7,92
01.11.2023	200 503	769 865	8,35
01.12.2023	189 258	726 323	8,18
01.01.2024	196 988	785 588	7,91
01.02.2024	75 960	271 889	8,41
01.03.2024	95 733	333 061	9,28
01.04.2024	117 190	447 538	8,41
01.05.2024	123 373	465 953	8,41
01.06.2024	146 867	546 041	8,06
01.07.2024	202 503	788 743	7,57
01.08.2024	107 335	356 189	10,23

– льготная жилищная ипотека под 8 % годовых привела в стране к злоупотреблению данным видом государственной программы и получением высокодоходными слоями населения кредитных средств под низкую процентную ставку;

– низкая процентная ставка на ипотечные ссуды привела к росту цен на недвижимость практически в 2 раза, к росту количества выданных ссуд и объемов финансирования сделок в денежном выражении;

– доля льготных кредитов выросла практически до 96 % в структуре предоставленных кредитными организациями ссуд [3];

– данная программа льготного кредитования оказалась финансово тяжелым бременем для государственного бюджета страны.

Проведем анализ и оценку еще одной Государственной программы «Дальневосточная ипотека», запущенной в 2019 г. и позволяющей приобрести жилье по ставке 2 % годовых в Дальневосточном федеральном округе. Данная

программа уже является адресной и точно направленной на улучшение жилищных условий в регионе и поддержку строительного рынка. Программа изначально была определена до 2025 г., далее продлена до 2030 г. В программе участвуют все 11 субъектов округа: Приморский, Хабаровский, Забайкальский, Камчатский края, Бурятия, Якутия, Амурская, Магаданская, Сахалинская, Еврейская автономная области и Чукотский автономный округ. Ссуда выдается в размере до 6 млн руб. на срок до 20 лет. Предъявляются достаточно жесткие требования к категориям получателей и регистрации заемщика по месту пребывания в приобретаемом жилье. Кредит можно получить в 21 российском коммерческом банке. В 2023–2025 гг. на данную программу предусмотрено в бюджете 70 млрд руб. [8].

Дальневосточная ипотека предоставила возможность войти в рынок таким крупным строительным компаниям, как ГК «Пик», «Самолет», ГК «ФСК», которые позволили внедрить на строительном рынке Дальнего Востока новейшие технологии,

стандарты, что повысило качество строительства жилья.

Из анализа таблицы 2 и рисунка 3 мы видим, что количество кредитов и объем выданных ипотечных жилищных ссуд в течение года нарастает, достигая максимальных значений 50530–63300 млрд руб. в месяц к концу 2023 г. После роста и достижения максимума выданных кредитов в конце 2023 г. февраль 2024 г. обозначается резким снижением кредитования. Динамика 2024 г. по месяцам идентична 2023 г. Стоит отметить, что приведены данные по всем ипотечным жилищным кредитам, включая не входящие в государственную программу.

Таблица 2
Количество предоставленных ипотечных жилищных кредитов за месяц в Дальневосточном федеральном округе 2023–2024 гг., ед.

Дата	01.01.23	01.02.23	01.03.23	01.04.23	01.05.23	01.06.23	01.07.23
Кол-во кредитов, ед.	10 447	4 979	7 052	9 474	9 244	10 301	10 890
Дата	01.08.23	01.09.23	01.10.23	01.11.23	01.12.23	01.01.24	01.02.24
Кол-во кредитов, ед.	10 947	13 130	14 329	12 620	11 969	13 534	5 163
Дата	01.03.24	01.04.24	01.05.24	01.06.24	01.07.24	01.08.24	
Кол-во кредитов, ед.	5 974	7 149	7 966	9 782	12 681	9061	

Составлено автором по данным источников [9].

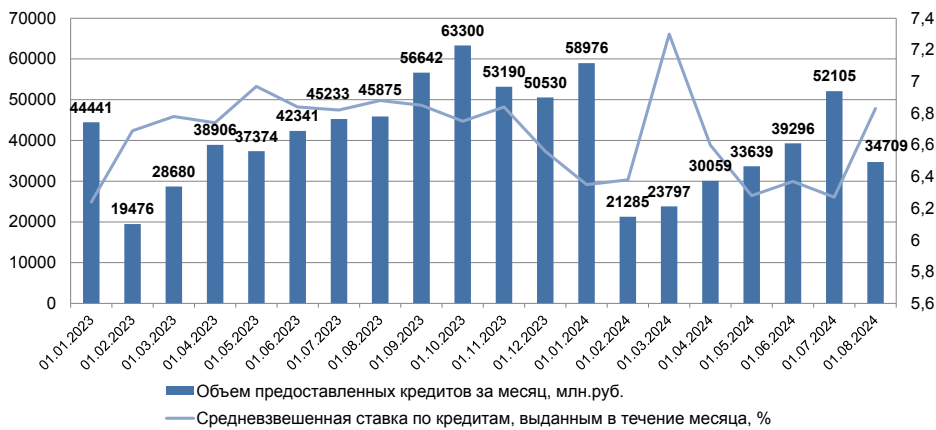


Рис. 3. Объем предоставленных кредитов за месяц и средневзвешенная ставка по жилищным ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам в Дальневосточном федеральном округе за 2023–2024 гг.

Окончание льготной ипотеки в РФ с 1 июля 2024 г. оказало снижающее воздействие также на объемы дальневосточной ипотеки с 52 105 млн руб. в июне до 34 709 млн руб. в июле 2024 г., т.е. на 33,3 %.

В целом можно сделать вывод, что дальневосточная ипотека является адресной и более конкретной по условиям предоставления, что обеспечивает достижение ею изначально поставленных целей. Результативность такой программы является более высокой и существенной для региона и страны в целом.

В итоге проведем сравнение результатов реализации двух видов государственных программ – государственной программы «Льготная ипотека» на приобретение жилья для жителей РФ в новостройках и государственной программы «Дальневосточная ипотека»:

- адресная ипотека («Дальневосточная ипотека») решает поставленную перед ней задачу более качественно и конкретно путем направления денежных ресурсов непосредственно нуждающимся субъектам, в то время как общая программа позволяет формироваться механизмам злоупотреблений и нецелевого использования бюджетных средств;

- обе государственные программы льготного ипотечного кредитования позволили строительным компаниям необоснованно завысить цены на жилье и получать бюджетные средства;

- дальневосточная программа за счет применения более жестких требований к заемщику в сравнении с реализацией льготной общероссийской программы позволила осуществлять строгий отбор получателей финансовой помощи и распределять государственные средства целесообразным образом и в меньшем объеме;

- во всероссийской ипотечной льготной программе концентрация выделяемых ресурсов сосредоточилась преимущественно в области высокодоход-

ных заемщиков по причине высоких требований к заемщикам, которые не позволяли получать средства действительно нуждающимся слоям населения. В дальневосточной программе такой деформации в распределении ресурсов не наблюдалось;

- во всероссийской программе доля льготных кредитов в общей величине ипотечных ссуд достигала 96 %, принимая массовый характер, в дальневосточной программе таких искажений не наблюдалось.

На основании этого можно сформулировать положения, которые целесообразно использовать в качестве накопленного опыта при создании моделей государственных ипотечных программ в будущем:

- государственная программа должна иметь строгую адресную направленность на нуждающихся;

- государству необходимо включать регулирующие механизмы, не позволяющие завышать цены на конечный продукт, приобретаемый с помощью государственной поддержки. В результате строгого мониторинга исключать строительные компании, нарушившие данное условие, из участников программы и не допускать финансирования покупки сданных ими объектов;

- пороговые условия получения кредита (доход заемщика, минимальный первоначальный взнос и т.д.) должны быть снижены для доступности потенциальным заемщикам, на которых нацелена программа;

- целесообразно ввести ограничения на максимальную сумму доходов потенциальных заемщиков, чтобы ограничить доступность льготных ссуд для высокодоходных слоев населения;

- необходимо ограничивать размер средств, предназначенных для программы, и не допускать необоснованных продлений сроков действия господдержки;

- строго регламентировать действие программы и ее нацеленность на поддержку нуждающихся отрасли, региона, профессии в определенный ограниченный период, во избежание массовости злоупотреблений использования бюджетных средств;

- использовать модель расчета помощи государства заемщику таким образом, чтобы сумма, дотируемая государством, не превышала размер уплачиваемых заемщиком платежей;

- в связи с высокой долей населения в России с низким уровнем дохода разработать и внедрить мо-

дель оценки и определения действительно нуждающихся, но платежеспособных получателей средств.

Цель проведенного исследования достигнута: осуществлено сравнение двух государственных программ ипотечного кредитования: программы льготной ипотеки на первичном рынке со ставкой 8 % годовых и ипотечной программы для жителей Дальнего Востока со ставкой 2 % годовых. На основе анализа итогов действия этих программ сделаны выводы и рекомендации по конструированию эффективных будущих моделей целевых программ для финансирования приобретения жилья.

Литература:

1. Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок // Сбериндекс. URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market. (дата обращения: 30.09.2024).
2. Калькулятор инфляции // Инфляция в России. URL: <https://уровень-инфляции.рф/инфляционные-калькуляторы>. (дата обращения: 30.09.2024).
3. Густова Н. Доля обеспеченных заемщиков в льготной ипотеке превысила 85 % // РБК. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6672b3579a7947babfedaе0e?+from=newsfeed&from=copy> (дата обращения: 30.09.2024).
4. Динамика цен по фактическим сделкам первичный, вторичный рынок // Статистика. Сбериндекс. URL: <https://sberindex.ru/ru/dashboards> (дата обращения: 30.09.2024).
5. Ключевая ставка Банка России // Официальный сайт Банка России. URL: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2020&UniDbQue (дата обращения: 30.09.2024).
6. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О Федеральном бюджете на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов». URL: https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-browser%3A%2F%2F4DT1uXEPRrJRXIUFoewruHuEj4GqBZQQB-lhT2Di9WJIZWi7fgeYetghwU2peaOHLtSDb1VitxOBgB3VxZ1cDPpPn5YjOOm6joh53hmKmEqipLiEp1YyF0DjAC_FaBvvqryyimaGrsjiuob5tjZ17g%3D%3D%3Fsign%3DvxS2Dqjbg0LjngBGfKrxHadYe1pdjqxiOwKqoWOP84A%3D&name=002.PZ.docx&nosw=1 (дата обращения: 30.09.2024).
7. Статистический бюллетень Банка России. 2024 г. № 8 (375). URL: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/50616/Bbs2408r.pdf> (дата обращения: 30.09.2023).
8. Заседание Правительства 08.12.2022 г. Из стенограммы М. Мишустина // Правительство России. URL: <http://government.ru/news/47268/#pp2182> (дата обращения: 30.09.2024).
9. Статистический бюллетень Банка России. 2023 г. № 1-12, 2024 г. № 1-8. URL: <https://cbr.ru/statistics/bbs/> (дата обращения: 30.09.2023).

Dynamics, Analysis and Effectiveness of the Application of Preferential Mortgage Lending Programs in the Russian Federation in 2020 - 2024

Geniberg T.V.

Novosibirsk State University of Economics and Management "NINH"

The article presents the results of a study on the implementation of two government programs: preferential mortgages for the purchase of new buildings and a mortgage program for residents of the Far East. Based on the analysis of data from the Central Bank and Sberbank of Russia, reasonable conclusions were drawn that the population of the Russian Federation during 2020-2024 deviated from the goal set for a preferential mortgage program with a loan rate of 8% per annum. Preferential loans were received by high-income segments of the population, the volume of financing was unnecessarily significant. As a result, the program did not achieve its goal of helping the needy segments of the population to purchase housing. The model of targeted financing of the purchase of real estate for residents of the Far East is also considered, the resulting indicators of which indicate the feasibility of such a model. Based on the analysis, recommendations have been developed for the design of a state program for financing the purchase of housing, the use of which will definitely have a positive impact in the future.

Keywords: mortgage, housing loans, preferential program, loan rate, government support