

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ  
М.В.ЛОМОНОСОВА»**

**ОЛИМПИАДНАЯ РАБОТА**

**Всероссийского конкурса по финансовой грамотности**

**Задание для Приволжского федерального округа**

**Тема: Равные или разные: ипотека (регулятор)**

**Выполнили: команда «Голубая фишка»**

Обучающиеся 3-5 курса Ульяновского Государственного  
Университета, Факультет трансферных специальностей,  
Факультет экономики

Коптев Лазарь Алексеевич

lazar.koptev@bk.ru

Спирина Наталья Евгеньевна

natasha2001spirina@gmail.com

Хакимова Лилия Раятовна

lilia.hakimova.5225@mail.ru

Челокиди София Валерьевна

ms.chelokidi@mail.ru

Щукин Сергей Юрьевич

isergey7772@gmail.com

Научный руководитель: Романова Анна Валерьевна, к. э. н., доцент, доцент кафедры  
«Финансы и кредит» Ульяновского государственного университета», a\_romanova@bk.ru

## Введение

Ипотечное кредитование можно назвать одним из самых популярных, но дорогостоящих видов кредитования. Банк дает заемщику в долг достаточно серьезную сумму и может не получить ее обратно, а клиент в свою очередь может попасть в настоящую долговую яму. Именно поэтому банки очень тщательно выбирают своих клиентов и предъявляют определенные требования к ипотечным заемщикам. Это приводит к тому, что разным заемщикам банки предоставляют разные условия по ипотеке, что зачастую ведет к несправедливости по отношению к некоторым клиентам. Но насколько действительно несправедливой является та или иная дифференциация условий и ставок для заемщиков?

Безусловно, такая дифференциация имеет смысл, она существует по понятным причинам. Но можно поспорить с критериями этой самой дифференциации: банки не должны рассматривать, например, пол, религию, расу, но оценка заемщика на основе его кредитоспособности - это нормальная практика банков. Данная сторона ипотечного кредитования без сомнения должна регулироваться государством, иначе это может привести к серьезным нарушениям прав потребителя. Для повышения доступности ипотеки Правительство РФ предлагает различные варианты поддержки населения и стимулирования спроса на рынке недвижимости, например, введение программы льготного ипотечного кредитования.

Целью исследования является определение причин дифференциации условий и ставок по льготной ипотеке для разных заемщиков, анализ последствий такой дифференциации, а также обоснование необходимости и разработка мер регулирования в данной сфере.

## Основная часть

Установление национальных целей развития России до 2030, в частности, обеспечение темпов роста ВВП, макроэкономическая стабильность, наряду с улучшением жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров в год<sup>1</sup> явилось триггером запуска механизмов стимулирования развития сферы жилищного строительства, основным из которых становятся субсидированные программы льготного ипотечного кредитования, запущенные с 2018 г.<sup>2</sup>.

*Равные vs разные: отраслевая дискриминация.* «Температурный режим» российской экономики, характеризующийся объемом ВВП, за 2021-2022 гг. поддерживается несколькими отраслями, три из которых: строительство, государственное управление и административная деятельность, за рассматриваемый период сохраняют устойчивый рост (см. Таблицу 1.

<sup>1</sup> Указ о национальных целях развития России до 2030 года [Электронный ресурс]. - URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/63728>

<sup>2</sup> Постановление от 30 декабря 2017 г. № 1711 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу "Агентство ипотечного жилищного кредитования" на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей» [Электронный ресурс]. - URL: <http://static.government.ru/media/files/IuDD2yr7FZwoxmcf123eYtpkg74r1pVi.pdf>

Приложения 1). При этом строительный сектор сохраняет свою лидирующую позицию - +6,6%, опережая даже финансовый сектор, который, например, по итогам 2018-2022 годов вносит в экономику нашей страны наиболее весомый вклад (от 105,2 до 109,4)<sup>3</sup>. Динамика неувидительна, учитывая национальные ориентиры и используемый государством инструментарий, направленный на поддержание активности строительной сферы через финансовые механизмы в условиях экономической напряженности. Связующим инструментом поддержки при этом становится ипотека, на которую в рамках государственных программ, в соответствии с постановлением<sup>4</sup>, выделена общая сумма кредитов (займов) с возмещением недополученных доходов до 4,5 трлн. рублей. В Приложении 2 представлена сравнительная характеристика ипотечных программ с государственной поддержкой. Необходимо отметить тот факт, что действующие до 2020 г. льготные ипотечные программы не позволили повысить вклад строительной отрасли в благосостояние страны, но удержали на нулевом уровне. И только введенная масштабная государственная поддержка в 2020 году выступила катализатором процесса. Наряду с положительным влиянием нужно отметить, что государственная поддержка на ипотечном рынке создаёт отраслевое неравенство, дисбаланс между спросом и предложением, первичным и вторичным рынком недвижимости, разгоняет цены на недвижимость (см. Приложение 5, рис. 5.1), увеличивает риски роста долговой нагрузки. Действительно, государственная поддержка ипотеки в 2020 году обернулась ростом неплатежей: прирост просроченной задолженности по ипотеке на строящееся жилье уже за шесть месяцев 2020 г. составил 80%<sup>5</sup> от прироста за весь 2019 год. Однако 94% всех «плохих» кредитов не ипотечные, то есть «ипотека остается самым здоровым сегментом рынка кредитования: доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле сократилась с 0,51% на начало года до 0,42% по состоянию на 1 декабря 2022»<sup>6</sup>.

В 2022 году происходит замедление темпов роста ипотечного кредитования: топ-20 банков<sup>7</sup> выдали 1,3 млн ипотечных кредитов (-30% к 2021 году) на 4,7 трлн руб. (-14%). Но доля поддержанных государством кредитов в общем количестве выросла на 11 п.п. до 39%. Лидерами среди госпрограмм по количеству выдач остаются «Льготная ипотека» на новостройки (доля – 22%, +4 п.п. к 2021 г.) и «Семейная ипотека» (доля 12%, +7 п. п. к 2021

<sup>3</sup> Структура ВВП России 2023 по отраслям [Электронный ресурс]. – URL: <https://bankiros.ru/wiki/term/struktura-vvp-rossii-po-otraslam?ysclid=le43n8hkzw978474680>

<sup>4</sup> Постановление от 23 апреля 2020 года № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020-2024 годах\* (с изменениями на 28 декабря 2022 года)» [Электронный ресурс]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/564742807>

<sup>5</sup> Господдержка ипотеки обернулась ростом неплатежей [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/08/12/836551-gospodderzhka-ipoteki>

<sup>6</sup> Каждый пятый — в группе риска: чем опасна льготная ипотека [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/433997-kazhdyu-pyatyy-v-gruppe-riska-chem-opasna-lygotnaya-ipoteka?ysclid=le46gc15nd153573763>

<sup>7</sup> ДОМ.РФ назвал ТОП-20 российских ипотечных банков по итогам 2021 года [Электронный ресурс]. – URL: <https://спроси.дом.рф/news/domrf-nazval-top20-rossiyskikh-ipotechnykh-bankov-po-itogam-2021-goda/?ysclid=le47cy9eqd442630865>

г.)<sup>8</sup>. С 2022 г возобновлена сельская ипотека. Несмотря на название, сельская ипотека в меньшей степени направлена на развитие сельскохозяйственной отрасли, бенефициаром вновь выступают застройщики.

Таким образом, рост объемов кредитования в 2022 году с сохранением тенденции в 2023 году обеспечивается, в основном, популярностью ипотечных программ с государственной поддержкой. Строительной (больше девелоперам) и финансовой сферам, безусловно, такой «рецепт» помог (Приложение 6, табл. 6.1), но в государственной поддержке нуждаются и другие отрасли. Так, в 2020 г, «представители сферы транспортного машиностроения (50 %) и производства электронного и оптического оборудования (44 %) отметили необходимость вмешательства государства в решение отраслевых проблем»<sup>9</sup>. Предложенный правительством ипотечный механизм (промышленная ипотека)<sup>10</sup> и в этом случае тоже применим и можно отправить на заслуженный отдых льготную ипотеку на новостройки как справившуюся со своей задачей (Приложение 6, таблица 6.3). Считаем, что государственная поддержка должна быть адресной. В этой связи, предлагаем ввести льготную ипотеку на реновацию. В настоящее время у жильцов домов, подпадающих под реновацию, есть выбор: переехать в предлагаемое жилье, которое не всегда новое и хорошее или получить денежную компенсацию. Изучив всю процедуру организации процесса переселения в Ульяновской области, мы выяснили, что для выполнения программы в 2022 г стоимость квадратного метра рассчитывалась в 2020 г и была зафиксирована на уровне 39 тыс. руб. В настоящее время цен таких на рынке, конечно, нет, и для выполнения программы требуется дополнительное существенное бюджетное финансирование. В результате лимиты быстро заканчиваются<sup>11</sup>, очереди на переселение растягиваются на долгие годы. Льготная ипотека сегодня доступна, но по программе только на новостройки. Массовая льготная ипотека как «жаропонижающее» во время спада и кризиса (оправдано в 2015, 2020, 2022 гг), длительное «употребление» которого может привести к летальному исходу. Поддерживающая «терапия», безусловно, необходима. Введение льготной ипотеки на реновацию станет достойным, но не разгоняющим «ипотечный пузырь», адресным замещением программы льготного кредитования и будет служить важным инструментом для выполнения стратегических национальных задач (обеспечение жильём и развитие строительной отрасли). В Ульяновске много строят, но численность населения уменьшается, спрос растет на первичное жилье, но деньги на ипотеку, в основном, находят при продаже вторички. Значит, в

<sup>8</sup> Топ-20 ипотечных банков в 2022 г. Январь 2023 Отчет Franc RG [Электронный ресурс]. – URL: <https://frankrg.com/wp-content/uploads/2023/01/8e575625ce45.pdf>

<sup>9</sup> Оценка состояния конкурентной среды в России. Доклад. 2020. [Электронный ресурс]. – URL: [https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/Konkurenciya\\_doklad\\_2020.pdf?ysclid=le75zwwq309127881](https://ac.gov.ru/uploads/2-Publications/Konkurenciya_doklad_2020.pdf?ysclid=le75zwwq309127881)

<sup>10</sup> Постановлением от 6 сентября 2022 года №1570 принято решение о предоставлении промышленной ипотеки – «льготных кредитов» предприятиям на покупку недвижимости для осуществления промышленного производства»

<sup>11</sup> «Живу в признаны аварийным доме в 2018 году в программу похоже не включены хочу получить компенсацию т к пенсионерка инвалид уехать к дочери в подмосковье с чего начать не знаю обращалась в адм мне отказали говорят нет денег»// Источник: Расселение аварийных домов: с какими сложностями сталкиваются жильцы. [Электронный ресурс]. – URL: <https://journal.tinkoff.ru/substandard-housing/?ysclid=ld7it57048476814718>

перспективе, будет введено ещё больше жилья первичного, вторичное продать некому, возможен кризис в отрасли, как следствие – может помочь реновационная льготная ипотека.

*Равные vs разные: «концептуальная» дискриминация.* В большинстве стран мира государство играет в жилищном секторе экономики существенную роль. Различают три основные модели ипотечного кредитования<sup>12</sup>: 1) контрактно-сберегательная модель (Китай, Германия); 2) модель ипотечного банка (европейская модель); 3) модель вторичного ипотечного рынка (американская модель).

Однако независимо от модели ипотечного кредитования государственная поддержка и регулирование могут быть представлены в большей или меньшей степени (см. Приложение 4). Некоторые авторы<sup>13</sup> относят национальную систему к третьей модели ввиду наличия рынка закладных и АИЖК. Мы, изучив опыт регулирования ипотечного рынка Китая и Германии, поддерживаем использование возможностей первой модели, а именно, создание системы сберегательных счетов, на которых будут аккумулироваться суммы для формирования первого взноса по ипотеке и за счет этого получение льготной ставки по ипотеке. Такой вывод подкрепляется и тем обстоятельством, что доля ипотечных кредитов, первоначальный взнос по которым мог осуществляться за счет потребительского кредита, выросла с 5,5% 2020 г.<sup>14</sup>, до 6,1 в 2022 г. Например, некоторые банки<sup>15</sup> предлагают кредит на первоначальный взнос вместе с ипотекой. Однако банк по этой программе берет в залог имеющуюся у вас недвижимость. Возникают существенные риски закредитованности заёмщиков, которые останутся и без денег и без жилья<sup>16</sup>. Аналогичной проблемой для формирования первого взноса является разрыв в ценах нового и вторичного жилья (см. Приложение 5, рис. 5.1), так как зачастую именно продажа недвижимости выступает источником первого взноса на ипотеку. В качестве ответной меры уже в июне 2022 года банки начали предлагать ипотечные продукты с отсрочкой первоначального взноса, повышая свои риски, есть программы и вовсе без первоначального взноса, которые сегодня предлагают 103 банка<sup>17</sup>. В отношении льготного кредитования система такая работать не будет, так как законодательно установлено требование к первоначальному взносу. Помочь в такой ситуации и призвана система жилищных сбережений, которая «предоставит гражданам возможность накопления первоначального взноса на специальном счете жилищных сбережений с правом последующего заключения договора ипотечного кредита

<sup>12</sup> Пилавова Э. Г. Государственное регулирование отношений на рынке ипотечного жилищного кредитования: зарубежный опыт // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. 2011. №28 (245).

<sup>13</sup> Новакова С. Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России // Ученые записки Орловского государственного университета. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2009 г. №3.

<sup>14</sup> Россияне все чаще берут кредит на первоначальный взнос по ипотеке [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/09/01/838479-rossiyane-kredit?ysclid=le5wy0tyra533395646>

<sup>15</sup> Ипотека без первоначального взноса: достаточно ли только желания? [Электронный ресурс]. – URL: <https://rskrf.ru/tips/pravila-rokupki/ipoteka-bez-vznosa/?ysclid=le4ej3vw2j284072538>

<sup>16</sup> «Хотела жить ближе к центру»: история москвички, которая взяла кредит на первый взнос по ипотеке [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10971079>

<sup>17</sup> Ипотека без первоначального взноса [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.banki.ru/products/hypothec/catalogue/ipotechnyy\\_kredit\\_bez\\_pervonachalnogo\\_vznosa/?ysclid=le88nyelha509209409](https://www.banki.ru/products/hypothec/catalogue/ipotechnyy_kredit_bez_pervonachalnogo_vznosa/?ysclid=le88nyelha509209409)

на специальных условиях. Система жилищных сбережений позволит расширить долгосрочную ресурсную базу кредитных организаций, а также повысить эффективность управления ипотечным портфелем».<sup>18</sup> Программа интересная и для вкладчика, и для банка, и для застройщика, который сможет оценить прогнозируемый спрос. Обстоятельством «за» открытие счёта является ещё и тот факт, что в современных условиях неопределённости многие откладывают решение жилищного вопроса на потом. Сберегательный жилищный счёт и может стать «решением на потом», хорошей репетицией и проверкой на финансовую устойчивость перед заключением ипотечного обязательства.

Проблема первого взноса далеко не единственная на ипотечном рынке, где требуется реагировании регулятора. Появление такого явления как околонулевые ставки, при которых застройщики вступают «в долю» с банками, существенно повышая стоимость недвижимости, требуют участия регулятора (Приложение 6., табл. 6.2.). Необходимо отметить, что указанные в таблице проблемы являются, в том числе, следствием введения льготных ипотечных условий.

*Равные vs разные: «Географическая» дискриминация.* По данным таблицы в Приложении 2 можно сделать вывод, что в ипотечные программы с государственной поддержкой вовлечены не все регионы. Среди действующих ипотечных программ с государственной поддержкой можно отметить программу «Дальневосточная ипотека», способствующей развитию региона. Однако даже таких мер пока недостаточно. По итогам 2022 г. самые низкие показатели ввода жилья показали Дальневосточный (0,44 кв. м на жителя) и Сибирский (0,49 кв. м на жителя) федеральные округа<sup>19</sup>. Одним из существенных ограничений программы покупателя<sup>20</sup> видят в наличии лимита для региона в 6 млн. руб., когда цены на недвижимость выросли стремительно, а также возрастные ограничения – ипотека, в основном, выдается гражданам до 35 лет (не включительно). Про возрастную дискриминацию скажем ниже, но потолки лимитов в регионах с ростом цен на недвижимость требуют пересмотра. Результатом внедрения льготного кредитования на новостройки стал и тот факт, что ипотеку чаще стали брать для покупки жилья в другом регионе (увеличение таких сделок с 7% до 23% случаев в 2020 г.<sup>21</sup>). Половина жилья введена в 10 регионах РФ: четверть приходится на Москву, Московскую область и Краснодарский край. Те же регионы являются и ипотечными лидерами. Концентрация строительной активности усиливается. Таким образом, экономика сталкивается с развитием дискриминационного строительства по географическому принципу. В разрезе регионов задачи национальной стратегии не решаются, что отмечает и регулятор. «Повышение

<sup>18</sup> Информация Банка России от 6 декабря 2022 г. «Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на 2023 год и период 2024 и 2025 годов» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/405940527/?ysclid=le4etgo240471289157>

<sup>19</sup> Население строит больше девелоперов: в России побит рекорд по вводу жилья [Электронный ресурс]. – URL: <https://ulyanovsk.cian.ru/stati-naselenie-stroit-bolshe-developerov-v-rossii-pobit-rekord-po-vvodu-zhilja-329103/>

<sup>20</sup> «В итоге пузырь лопнет»: 5 недостатков ипотеки с господдержкой [Электронный ресурс]. – URL: <https://journal.tinkoff.ru/sovsem-ne-igotnaya-ipoteka/?ysclid=le8gls6bt543160914>

<sup>21</sup> Льготная ипотека: итоги и перспективы [Электронный ресурс]. – URL: <https://sberindex.ru/ru/researches/igotnaya-ipoteka-itogi-i-perspektivy>

доступности жилья в небольших городах, населенных пунктах — вот эту задачу, на наш взгляд, нужно решать»<sup>22</sup>. Ульяновская область лидировала в своем федеральном округе в 2020 г., но при таком же уровне ввода жилья (0,8) в 2022 г. занимает 10 место. Объем полученной льготной ипотеки для нашего региона в 2022 г. составил 19833,84 млн. руб. против, например, сопоставимой по уровню Пензенской областью - 30912,92 млн. руб., занимающей 5 место<sup>23</sup> в рейтинге по объёмам жилищного строительства. Таким образом, корреляция между объемом льготного кредитования и вводом жилья всё же присутствует, при этом в рассматриваемых регионах доля льготной ипотеки на новостройки практически в два раза выше семейной ипотеки. Замедления прироста строительства в Ульяновской области ранее мы уже отмечали. Если тенденция льготного безадресного кредитования продолжится, рынок первичной недвижимости схлопнется. Дефицитный региональный бюджет ограничивает возможности финансирования/софинансирования льготных ипотечных программ. В этой связи, наши рекомендации по льготированию ипотеки на реновацию, введение сберегательных ипотечных счетов могут подхватить падающие показатели.

Ещё одно новшество текущего года - кредит для молодежи, на наш взгляд, не улучшит существенно ситуацию в регионе: во-первых, это связано с невысокой кредитоспособностью лиц, моложе 21 года; а во-вторых, заинтересованностью этих лиц в переезде. Эффективнее может стать льготный ипотечный лизинг для такой категории граждан с сохранением возможности оформления имущественного налогового вычета. Предложенный вариант может возродить практику владения доходными домами, которая была распространена в Симбирске (ныне Ульяновск) в 19 в.<sup>24</sup> Если льготная ипотека на реновацию будет направлена, в том числе, на поддержание рынка вторичного жилья, то льготный ипотечный лизинг – на поддержание отрасли строительной и повышения интересов девелоперов.

*Равные vs разные: дискриминация заёмщика.* В представленной сравнительной характеристике по видам ипотечных программ с государственной поддержкой (Приложение 2) мы отметили жёлтым цветом «разные» условия, то есть те, которые действуют не для всех или/и не всегда и зелёным цветом – одинаковые. В результате, столбец с «заёмщиками» только в отношении льготной ипотеки на новостройки светит зелёным. Получается, что в отношении других программ в действии дискриминационные условия? Однако если внедрять массовую «недискриминационную» по заёмщику ипотеку, в том числе предлагаемую, например<sup>25</sup>, сегодня, то при прочих равных условиях она, как ни странно, приведет к несправедливости. По

<sup>22</sup> Глава Центробанка высказалась о повышении ключевой ставки и продлении льготной ипотеки. Тезисы [Электронный ресурс]. – URL: <https://66.ru/bank/news/261001/?ysclid=le7ekmaegd392236917>

<sup>23</sup> Основные показатели жилищного строительства [Электронный ресурс]. – URL: [https://наш.дом.рф/аналитика/показатели\\_жилищного\\_строительства?ysclid=le7fu4jgbw869471040](https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства?ysclid=le7fu4jgbw869471040)

<sup>24</sup> Административное здание нашего Института экономики и бизнеса УлГУ – это бывший доходный дом семьи Егоровых, в котором в разное время располагались социально значимые объекты: мужская и женская школы, пожарная часть. Впоследствии продано городу.

<sup>25</sup> "Известия": в Госдуме предлагают запустить ипотеку на новостройки для всех граждан под 5% [Электронный ресурс]. – URL: <https://tass.ru/ekonomika/17050993?ysclid=le8au5jnnb714182674>

оценкам Сбериндекса<sup>26</sup> 756 млрд. руб. из 1 трлн. выданных по льготной ипотеке на новостройки в 2020 – это спрос, который мог бы быть удовлетворен за счет рыночных механизмов. Но действующие льготные программы всё же дискриминируют по возрасту. В частности, дальневосточная ипотека рассчитана, в основном, на заемщиков до 35 лет, не распространяясь, тем самым, на большую часть экономически активного населения. Считаем, что несправедлива в данном случае дискриминация по возрасту, тем более, когда запускается ипотечная программа для молодежи. Предлагаем снять ограничение по возрасту, увеличить потолок кредитного лимита, но ограничить условием покупки единственного жилья или разовым обращением.

Методика оценки кредитоспособности в банках, участвующих в льготных ипотечных программах также различается. Получается, что государственная программа одна, но банки по-разному оценивают клиента, исходя из скоринговых моделей и риск-аппетитов, поэтому в некоторых банках уровень отказа может составить 5% (Сбербанк), в других – 46%. В декабре 2022 г. отказ по ипотечным кредитам был максимальным (см. Приложение 1, рис. 1.1), однако средний уровень одобрения по льготной ипотеке остается выше рыночного (см. Таблицу 1). Такие показатели могли быть получены и в силу действия фактора «дискриминация по кредитору», связанным с неравномерной концентрацией объемов кредитования. (см. Приложение 5, рис. 5.3)

Таблица 1. Средний уровень одобрения по льготной и рыночной ипотеке (Источник: составлено авторами на основе отчетов Дом.рф)

|   | Вид ипотеки | 2020   | 2021 | 2022 |
|---|-------------|--------|------|------|
| 1 | льготная    | 65-69% | 67%  | 65%  |
| 2 | рыночная    | 52-62% | 60%  | 56%  |

Несмотря на конституционные права и запрет на дискриминацию, с отказом на одобрение ипотечного кредита чаще сегодня сталкиваются мужчины (мобилизация усилила риски для банков), сотрудники санкционных организаций, возрастное население (сроки выдачи кредитов ограничены, повышается текущая долговая нагрузка). Считаем, что если государством, для выполнения своих функций, определены приоритетные направления, то банки, принимающие участие в программе, должны использовать стандартные методики при оценке кредитоспособности. С дискриминацией заемщика при кредитовании сталкиваются и другие страны. Особенно актуальна проблема в США<sup>27</sup>. В нашей стране также действуют службы поддержки, включая регулятора, Дом.рф, отраслевые министерства, финансового

<sup>26</sup> Льготная ипотека: итоги и перспективы [Электронный ресурс]. – URL: <https://sberindex.ru/ru/researches/lgotnaya-ipoteka-itogi-i-perspektivy>

<sup>27</sup> Проведенное Национальной коалицией по реинвестированию сообщества исследование показало, что расовая дискриминация сохраняется при ипотечном кредитовании и сегодня. Еще в 1968 году был принят закон, запрещающий дискриминацию в жилищном секторе по признаку расы, религии, пола, семейного положения, инвалидности и этнической принадлежности, однако чернокожие и испаноязычные заемщики по-прежнему сталкиваются с непропорционально высоким уровнем отказов. По данным ФРБ Сент-Луиса, более 74,5% домовладельцев - это белые американцы не испаноязычного происхождения по состоянию на второй квартал 2022 года. В США активно борются против всех выявленных случаев дискриминации, поддержку и ответы на обращения обеспечивают Бюро финансовой защиты потребителей (CFPB) и Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD). Источник: Bias in the Mortgage Approval Process [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.investopedia.com/bias-in-the-mortgage-approval-process-5181654>



уполномоченного и пр. Так, благодаря обратной связи ликвидировали дискриминацию заёмщиков по семейной ипотеке (год рождения детей), расширили сельскую ипотеку. Неэффективной, как со стороны заёмщика, так и результатов представляется новая программа – льготная ипотека для специалистов ИТ сферы, которая является дискриминационной даже для сотрудников этой сферы и не оказывает существенное влияние на отток специалистов, а, тем более, не способствует их привлечению. В частности, для поддержки выбрана узкая группа потенциальных участников программы через привязку к уровню зарплаты и месту работы. Вторичный рынок также не предлагается к рассмотрению по условиям программы. На наш взгляд, такая программа может быть закрыта как не выполнившая свое предназначение.

*Равные vs разные: дискриминация кредитора.* Основными субъектами льготного ипотечного кредитования являются банки. Удивительно, но самое большое количество банков задействовано в реализации программы ИТ ипотеки (Приложении 2) - 52 банка. На втором месте – льготная ипотека – 50 банков. При этом ипотека для ИТ специалистов составляет незначительную долю даже у крупных игроков и, буквально штучно, реализовано в 67 субъектах (менее 4,5 тыс. шт. по итогам года всего, из которых 26,5% приходится только на Москву, и, в целом, 54% на М, СПб., МО и ЛО.) Основными держателями льготной ипотечной активности выступают Сбербанк, ВТБ, Альфа-Банк, Банк Дом.РФ и Промсвязьбанк. При этом следует сказать, что почти половина выданных кредитов приходится на ПАО Сбербанк (см. Приложение 5, рис. 5.2 ). У него же самые низкие уровни отказа по заявкам. Банк ВТБ по государственной программе выдавал 90%<sup>28</sup> всей ипотеки весной 2022 г. Банк Дом.РФ и вовсе является оператором системы. Не удивительно, что банки диктуют свои правила игры, устанавливая и меняют требования к заёмщикам, так как, по сути, конкуренция между банками отсутствует, а заинтересованность в заигрывании с застройщиками растет<sup>29</sup>. Льготная ипотека является лакомым кусочком для всех банков, воспользоваться которым могут только те, кто включен в список. Кроме того, мы видим, что даже для попавших в список банков не всегда выделены лимиты, которые делают крупные банки ещё крупнее. Под дискриминацию со всех сторон попадают небольшие банки. Предлагаем включить по умолчанию в систему льготных программ все банки, создать конкурентную конкурсную систему на госуслугах по принципу аукциона, позволяющих автоматически проверять основные параметры кредитоспособности заемщика и предварительно согласовывать банками поданную заявку. Механизм системы должен работать следующим образом: заемщик размещает заявку на получение ипотечного кредита с государственной поддержкой, которую видят все банки. Банки анализируют заявку и предлагают свои условия, в случае, если планируют одобрить заявку, либо сразу проставляют

<sup>28</sup> Евгений Дячкин: «Ипотека — это больше, чем кредит, это мера социальной поддержки» [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.forbes.ru/brandvoice/464143-evgenij-dackin-ipoteka-eto-bol-se-cem-kredit-eto-mera-social-noj-podderzki>

<sup>29</sup> Все материалы: Ольга Шерункова [Электронный ресурс]. – URL: <http://rusipoteka.ru/journalist/41865/?ysclid=le8cbgb71b632210612>

отказ. Заявка переводится в статус согласованной, далее – одобренной с выдачей кредита. Тем самым, будет включен конкурентный и прозрачный механизм, обеспечена поддержка.

#### Заключение

По результатам проведенного исследования выявлены основные дискриминационные параметры ипотечного кредитования с государственной поддержкой:

1. Повсеместное внедрение льготного ипотечного кредитования привело к ценовой дискриминации вторичного рынка недвижимости;
2. После введения программы льготной ипотеки основными бенефициарами стали девелоперы. Дискриминация по отраслевому признаку приводит к структурным диспропорциям в экономике, искажению спроса;
3. Региональная ипотечная дискриминация, с одной стороны, проявляется в региональной поддержке, с другой – приводит к концентрации строительной активности в нескольких регионах;
4. Основными проблемами дискриминации по заёмщику являются возрастные ограничения (дальневосточная ипотека до 35 лет), а также дискриминация по отраслевой принадлежности заёмщика (ИТ-ипотека);
5. Дискриминация по кредитору приводит к замещению льготными продуктами рыночных (пример банка ВТБ), концентрацией льготных ипотечных лимитов в нескольких крупных коммерческих банках, отсутствие выбора кредитора в регионах.

Для решения проблем возможны следующие меры регулирования:

1. Поставленные задачи, которые стояли перед льготной ипотекой – выполнены. Возникает необходимость замены льготной ипотеки на новую адресную программу, примером которой может служить ипотека на реновацию с государственной поддержкой;
2. Проанализировав мировые модели ипотечного страхования, нами была предложена гибридная форма, объединяющая контрактно-сберегательную и модель вторичного ипотечного рынка. Это позволит создать систему сберегательных счетов для обеспечения первоначального взноса по ипотеке;
3. Снятие возрастного ограничения и ипотечного лимита дальневосточной программы при ограничении возможности разового обращения при приобретении жилья в новостройке, завершение программы по ИТ-ипотеки из-за её неэффективности;
4. Замена ипотеки для молодёжи на ипотечный лизинг с сохранением возможности оформления имущественного налогового вычета;
5. Стандартизация методик оценки кредитоспособности заёмщика при реализации программ льготного ипотечного кредитования;

6. Создание банковской конкурентной среды, позволяющей включить в государственную программу все банки, автоматизировать кредитный процесс, используя инфраструктуру портала госуслуг на основе аукционного механизма.

Список литературы:

1. «В итоге пузырь лопнет»: 5 недостатков ипотеки с господдержкой [Электронный ресурс]. – URL: <https://journal.tinkoff.ru/sovsem-ne-lgotnaya-ipoteka/?ysclid=le8gls6bt543160914>
2. Господдержка ипотеки обернулась ростом неплатежей [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/08/12/836551-gospodderzhka-ipoteki>
3. Ипотека без первоначального взноса: достаточно ли только желания? [Электронный ресурс]. – URL: <https://rskrf.ru/tips/pravila-pokupki/ipoteka-bez-vznosa/?ysclid=le4ej3vw2j284072538>
4. Каждый пятый — в группе риска: чем опасна льготная ипотека [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/433997-kazhdyu-pyatyy-v-gruppe-riska-chem-opasna-lgotnaya-ipoteka?ysclid=le46gc15nd153573763>
5. Как работает программа Help to Buy [Электронный ресурс]. – URL: <https://angliya.com/publication/kak-rabotaet-programma-help-to-buy/>
6. «Лучше, чем ничего»: спасет ли господдержка строительную отрасль [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/460165-lucse-chem-nicego-spaset-li-gospodderzka-stroitel-nuu-otrasl>
7. Новакова С. Ю. Современные зарубежные модели ипотечного жилищного кредитования и их применение в России // Ученые записки ОГУ. Серия: Гуманитарные и социальные науки. 2009. №3.
8. Пилавова Эллада Георгиевна Государственное регулирование отношений на рынке ипотечного жилищного кредитования: зарубежный опыт // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. 2011. №28 (245).
9. Эксперты: доля отказа россиянам по ипотеке достигла исторического максимума с 2017 года — более 46% [Электронный ресурс]. – URL: <https://erzrf.ru/news/eksperty-dolya-otkaza-rossiyanam-po-ipoteke-dostigla-istoricheskogo-maksimuma-s-2017-goda--boleye-46?search=%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA>
10. Bias in the Mortgage Approval Process [Электронный ресурс]. – URL: [https://translated.turbopages.org/proxy\\_u/en-ru.ru.97727f26-63f09166-f4fd588d-74722d776562/https/www.investopedia.com/bias-in-the-mortgage-approval-process-5181654](https://translated.turbopages.org/proxy_u/en-ru.ru.97727f26-63f09166-f4fd588d-74722d776562/https/www.investopedia.com/bias-in-the-mortgage-approval-process-5181654)
11. Main entry page for the VA Loan Guaranty Service [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.benefits.va.gov/homeloans/>

Таблица 1. Индекс физического объема ВВП и валовой добавленной стоимости по отраслям экономики в постоянных ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года  
(Источник: составлено авторами на основе данных Росстата<sup>30</sup>)

| № | Отрасли экономики   | 2018  | 2019  | 2020  | Январь – Сентябрь 2021 г | Январь – Сентябрь 2022 г |
|---|---|-------|-------|-------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | строительство   | 102,5 | 100   | 100   | 105,5                    | 105                      |
| 2 | государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение | 101,2 | 101   | 102,5 | 100,7                    | 101,8                    |
| 3 | деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги                   | 103,9 | 93,7  | 92,9  | 102,5                    | 103,6                    |
|   | финансовая и страховая деятельность   | 109,1 | 109,4 | 107,9 | 105,2                    | 109                      |
|   | культура, спорт, организация досуга и развлечений                                     | 108,6 | 105,4 | 88,6  | 104,4                    | 108,7                    |
|   | профессиональная, научная и техническая деятельность                                  | 102,2 | 104,6 | 98,3  | 98,8                     | 103,8                    |
|   | Деятельность в области информации и связи   | 104,7 | 103,4 | 100,2 | 107                      | 101                      |

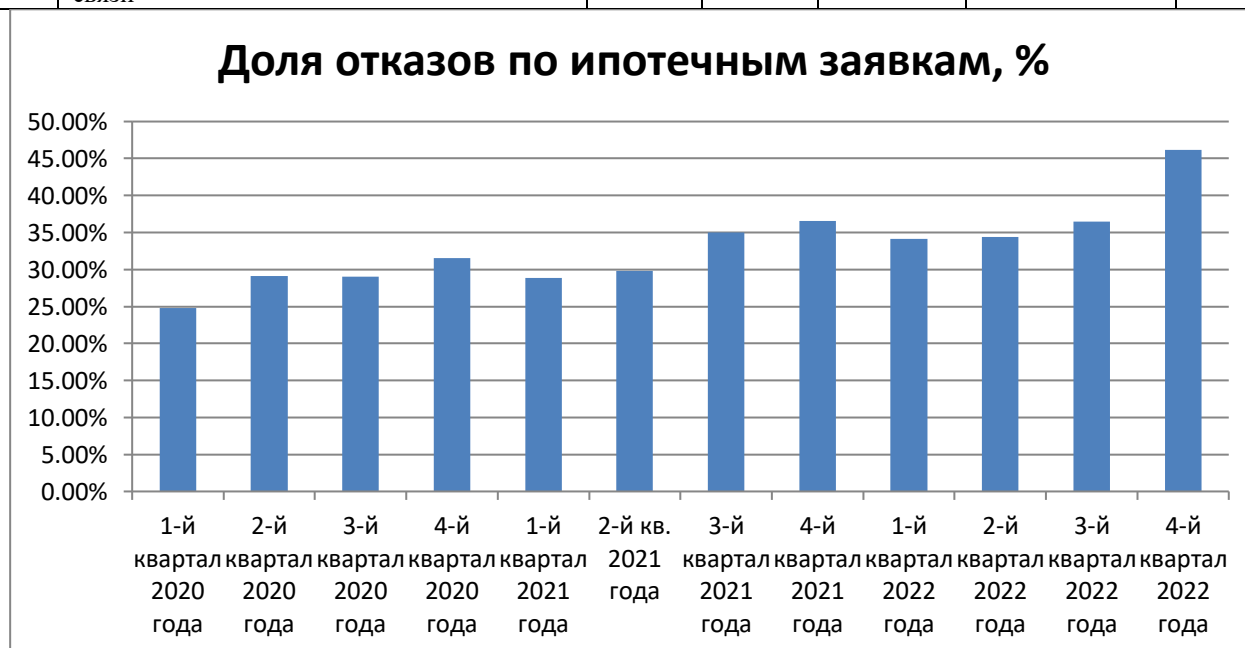


Рис.1.1 Доля отказов по ипотечным заявкам (Источник: составлено авторами на основе данных<sup>31</sup>)

<sup>30</sup> О производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в III квартале 2022 года [Электронный ресурс]. – URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/207\\_14-12-2022.html](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/207_14-12-2022.html)

<sup>31</sup> Эксперты: доля отказа россиянам по ипотеке достигла исторического максимума с 2017 года — более 46% [Электронный ресурс]. – URL: <https://erzrf.ru/news/eksperty-dolya-otkaza-rossiyanam-po-ipoteke-dostigla-istoricheskogo-maksimuma-s-2017-goda--boleye-46?search=%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA>

Сравнительная характеристика ипотечных программ с государственной поддержкой (Источник: составлено авторами)

разные равные

| № | программа               | ставка                                | Первоначальный взнос | Максимальная сумма                                     | предмет   | заемщик   | Банки-участники/регионы  | Возможность рефинансирования   | цель   | примечание  |
|---|-------------------------|---------------------------------------|----------------------|--|---|---|--|--|--|---|
| 1 | Льготная ипотека        | До 8% (на 14.02.23 от 6,45% до 8%)    | От 15%               | 6 млн. руб.- регионы 12 млн. руб.- Москва, МО, СПб, ЛО | <input type="checkbox"/> Покупка квартиры в строящемся доме;<br><input type="checkbox"/> Приобретения готового жилья у застройщика;<br><input type="checkbox"/> Строительство частного дома самостоятельно или по договору подряда;<br><input type="checkbox"/> Покупка земельного участка с дальнейшим строительством дома.  | Гражданин РФ  | 78 банков (но у 6 банков лимиты нулевые), 17 банков – на строительство дома без привлечения подрядчика/ 84 региона | нет  | Поддержка застройщика;   | Можно использовать маткапитал с 01.01.2023 можно взять только 1 раз                                   |
| 2 | Семейная ипотека        | До 6% До 5% в дальневосточном регионе | От 15%               | 6 млн. руб.- регионы 12 млн. руб.- Москва, МО, СПб, ЛО | <input type="checkbox"/> Квартира в строящемся доме или жилой дом с земельным участком по договору участия в долевом строительстве – у юридического лица (застройщика);<br><input type="checkbox"/> Готовое жилье или дом с земельным участком по договору купли-продажи – с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (застройщиком). <ul style="list-style-type: none"> <li>жилье и на вторичном рынке у физических лиц, если оно расположено в сельском поселении на территории Дальневосточного федерального округа.</li> </ul> | Семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился первый ребенок или последующие дети<br>Семьи, в которых есть двое и более несовершеннолетних детей;<br>Семьи, в которых воспитывается ребенок с инвалидностью;<br>Семьи с одним ребенком не могут взять ипотеку | 50 банков (у банка Возрождение лимит = 0) / 85 регионов  | Рефинансировать можно только ипотеку на приобретение жилья от застройщика (по договору-купли продажи или договору участия в долевом строительстве). По программе нельзя рефинансировать ипотеку на строительство дома. | Поддержка застройщика демография   | можно оформить до 1 июля 2024 года; Можно использовать маткапитал Можно получить выплату 450 тыс. руб |
| 3 | Дальневосточная ипотека | До 2%                                 | От 15%               | 6 млн руб  | Квартира в новостройке или строящемся доме, индивидуальное жилищное строительство (самостоятельно или по договору подряда); частного дома или квартиры, если они находятся в сельской местности, моногородах;   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Молодые семьи, в которых оба супруга находятся в возрасте до 35 лет (включительно);</li> <li>Граждане до 35 лет (включительно) с детьми в возрасте до 18 лет (включительно);</li> <li>Участники программы «Дальневосточный гектар»;</li> </ul> | 19 банков (2 с нулевыми лимитами) / 11 регионов  | Нет, если в рамках этой же программы; Да, если с использованием другой программы   | улучшение жилищных условий в регионе и развитие местного строительного рынка | банк самостоятельно определяет перечень необходимых документов. Условия могут отличаться              |

| № | программа                                   | ставка       | Первоначальный взнос | Максимальная сумма   | предмет   | заемщик  | Банки-участники/регионы                               | Возможность рефинансирования  | цель                          | примечание  |
|---|---|--------------|----------------------|--|---|--|---|---|-------------------------------|---|
|   |   |              |                      |  | переселенцы ДНР-ЛНР - любое   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Граждане, которые переехали в субъекты ДФО в рамках региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов;</li> <li>Граждане, имеющие стаж работы не менее 5 лет в образовательной или медицинской организации (государственной или муниципальной) на территории ДФО;</li> <li>Граждане России - вынужденные переселенцы с территорий Украины, ЛНР и ДНР, которые сейчас проживают в одном из регионов Дальневосточного федерального округа.</li> </ul> |   |   |                               | Можно использовать маткапитал действует до 31 декабря 2030 года можно взять 1 раз   |
|   | Государственная ипотека для IT-специалистов | До 5%        | от 15%               | с населением менее 1 млн чел. - 9 млн руб., больше 1 млн человек - 18 млн рублей   | Квартиры в строящихся домах, в том числе по договорам долевого участия;<br>Готовые квартиры от застройщиков;<br>Индивидуальные жилые дома (в границах малоэтажных жилых комплексов) от застройщика или ИП;<br>Строительство индивидуального жилого дома по договору подряда;<br>Покупка земельного участка с дальнейшим строительством индивидуального дома.                                      | гражданин России, трудоустроенный в компании, которая работает в сфере информационных технологий и аккредитована Минцифрой России. При этом необходимо работать в такой компании не менее 3 месяцев. Программа устанавливает ряд требований к возрасту и уровню доходов.   | 52 банка (2 банка с нулевыми лимитами)<br>68 регионов | Нет, если в рамках этой же программы;<br>Да, если с использованием другой программы | поддержка для IT-специалистов | можно взять 1 раз<br>Можно использовать маткапитал до 31 декабря 2024 года.   |
|   | Сельская ипотека                            | От 0,1 до 3% | 10%                  | Ленинградской области, Ямало-Ненецком автономном округе и регионах Дальневосточного федерального округа составляет 5 млн рублей, в остальных | <ul style="list-style-type: none"> <li>Дом должен быть не старше 5 лет на момент заключения кредитного договора при покупке у физического лица;</li> <li>Не старше 3 лет в случае покупки у юридического лица или индивидуального предпринимателя.</li> </ul> <p>Также программа позволяет построить дом по договору подряда или приобрести земельный участок и построить на нем частный дом.</p> | вы проживаете в сельской местности или планируете переехать из города жилье должно находиться в сельской местности, например, на территории сельского поселения, рабочего поселка, поселка городского типа или малого города с населением до 30 тыс. человек.  | 16 банков (определяет Минсельхоз)                     | Нет, если в рамках этой же программы;<br>Да, если с использованием другой программы | Развитие регионов             | Программа не действует на территории Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга. Много ограничений и условий (одтверждение в течение 5 лет, регистрация и пр.) |

| № | программа                  | ставка | Первоначальный взнос | Максимальная сумма            | предмет  | заемщик   | Банки-участники/регионы | Возможность рефинансирования | цель       | примечание |
|---|----------------------------|--------|----------------------|-------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------|------------|------------|
|   |                            |        |                      | регионах<br>3 млн руб<br>лей. |  |   |                         |                              |            |            |
|   | Выплата многодетным семьям | ■      | ■                    | 450000                        | <p>Покупка жилья в строящемся доме или новостройке;</p> <p>Покупка готового жилья у физического лица (вторичка);</p> <p>Приобретение или строительство частного дома;</p> <p>Покупка земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или для ведения садоводства (получить выплату можно после завершения строительства и регистрации дома);</p> <p>Покупка недостроенного объекта ИЖС;</p> <p>Приобретение жилья в рамках льготных региональных программ;</p> <p>Получение последней доли в праве общей собственности на помещение, если в результате заемщик становится собственником всего объекта;</p> <p>Рефинансированные кредиты, если они получены на вышеперечисленные цели.</p> | семьи, в которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2023 года появился третий или последующий ребенок |                         |                              | демография |            |

Влияние льготной ипотеки на стейкхолдеров (Источник: составлено авторами)

| № | стейкхолдер                | Положительное влияние   | Отрицательное влияние   |
|---|----------------------------|---|---|
| 1 | Государство                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осуществление социальной функции – предоставление возможности гражданам осуществлять конституционное право на жилище (ст. 40)</li> <li>2. Вывод экономики из теневого сектора (т.к. гражданин, получающий черную з/п, не может претендовать на выгодные ипотечные условия)</li> <li>3. Расширение жилищного фонда</li> <li>4. Поддержка строительного сектора экономики, и экономики в целом (новые застройки=новые магазины, центры услуг и т.д.)</li> <li>5. Стимулирование населения, в т.ч сохранение нужных кадров и увеличение роста новых (ИТ, военные)</li> <li>6. Манипулирование населением, к примеру, привлечение населения на Дальний Восток.</li> <li>7. Рост демографии</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Создание финансового «пузыря» из необеспеченных кредитов.</li> <li>2. Большие траты из гос. бюджета, в том числе не по плану в связи с длительным периодом;</li> <li>3. Неравномерность цен на рынке жилья.</li> <li>4. Структурные отраслевые и региональные перекосы</li> <li>5. Системные риски</li> <li>6. Маскировка реальных цен</li> <li>7. Формирование неверных ориентиров у инвесторов</li> </ol>   |
| 2 | Льготные категории граждан | <p>Более низкие процентные ставки позволяют сгладить увеличение стоимости жилья</p> <p>Благодаря созданным условиям, льготные категории граждан смогу более быстро приобрести жилье</p>   | <p>Льготная ипотека влияет на повышение стоимости недвижимости</p> <p>Рост долговой нагрузки. Люди, которых привлекла низкая ипотечная ставка, под влиянием эмоций приобрели объекты в новостройках, а спустя полгода или год осознали, что не могут обслуживать кредит.</p> <p>Недоступны некоторые программы льготной ипотеки для вторичного рынка жилья</p> <p>Строгие ограничения на получение льготной ипотеки</p> <p>Возможно образование пузыря из-за дешевой ипотеки и её продления</p> <p>Невозможность дальнейшей продажи вторичного жилья</p>  |
| 3 | Застройщик                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Льготная ипотека помогает застройщикам избавиться от «залежалого товара». Они нередко предлагают льготную ипотеку для тех квартир, которые не пользуются большим спросом.</li> <li>2. Господдержка отрасли способствует сохранению рабочих мест</li> <li>3. Через бюджетное финансирование строительства, особенно в условиях сокращения платежеспособного спроса, государство поддерживает строительную отрасль в целом</li> <li>4. Использование низкой ставки позволяет значительно расширить клиентскую базу: происходит увеличение притока клиентов, готовых покупать квартиры на выгодных условиях.</li> <li>5. По мнению экспертов, продление льготной ипотеки не позволит</li> </ol>      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отмечается значительная зависимость застройщиков от наличия на рынке льготной ипотеки. Так ее отмена может привести к заморозке стройки, к увеличению количества заброшенных объектов. Также застройщики активно берут кредиты на закупку материалов, под строительные проекты, надеясь на повышенный покупательский спрос. В случае отмены льготной ипотеки увеличится долговая нагрузка компаний.</li> <li>2. Отмечается несбалансированный спрос и предложение на рынке.</li> </ol> <p>Дело в том, что в период действия программ происходит искажение рыночного соотношения спроса и предложения. Когда</p> |



|   |                               |  |  |
|---|-------------------------------|--|--|
|   |                               | <p>упасть ценам на новостройки. В 2023 году цены на жилье будут расти как минимум на уровне инфляции</p> <p>6. Возможность просчитывать продажи на среднесрочную перспективу</p> | <p>программа анонсируется или заканчивается, происходит всплеск потребления, цены могут расти непропорционально увеличению текущих доходов домохозяйств.</p> <p>После отмены программы рынок недвижимости, приходя в равновесие, может оказаться в кризисе.</p>  |
| 4 | Компании строительной отрасли | <p>Стимулирование спроса на жилищное строительство</p> <p>Поддержка строительной отрасли, особенно во времена кризисов</p> <p>Высокий спрос спровоцировал рост цен на жилье.</p> | <p>Переход застройщиков от долевого строительства к проектному финансированию привел к ощутимому увеличению себестоимости работ.</p> <p>Риск монополизации рынка (некоторые застройщики могут предложить клиентам больше конкурентов)</p> <p>Другие компании (не жилищное строительство) строительной отрасли проседают, получая меньше поддержки, средств от государства</p> <p>Льготная ипотека касается лишь рынка новостроек, а другие сегменты (например, вторичный рынок) могут по-прежнему стагнировать</p> <p>Взрывной рост количества инвестиционных сделок может привести к снижению объемов продаж от девелоперов, и для выравнивания ситуации застройщикам придется пойти на скидки.</p> <p>Чтобы быстрее продать свою недвижимость, инвесторы начинают демпинговать. Если тенденция продолжит набирать обороты, конкуренция между инвесторами и застройщиками усилится.</p> <p>Программа оказывает ограниченное воздействие на строительную отрасль.</p> <p>Например, в 2020 году за ней обратилось менее 10% застройщиков (275 организаций). При этом более 84% средств господдержки было предоставлено застройщикам, зарегистрированным в трех регионах: Москва (порядка 70%), Санкт-Петербург (8%) и Московская область (6%)</p> |
| 5 | Банки                         | Увеличение объемов кредитования, как следствие, получение дохода.  | <p>Недооценка процентных рисков, так как государство «закрывает» риски изменения процентных ставок</p> <p>Увеличение сроков погашения</p> <p>искажение показателя LTV, призванного отражать достаточность первоначального взноса на покрытие рисков возможного обесценения стоимости жилья.</p> <p>Риски не включения в Ломбардный список ЦБ</p> <p>Снижение стоимости, в дальнейшем, залогового имущества</p>   |

## Примеры льготных ипотек в зарубежных странах (Источник: составлено авторами)

| № | страна  | Вид ипотеки  | заемщик  | условия   |
|---|---|--|--|---|
| 1 | Индия 2007 <sup>32</sup> :  | <i>Обратная ипотека (Reverse mortgage) чтобы улучшить жизнь пожилых людей, владеющих домами.</i> | Индийский резидент старше 60 лет                         | Срок – 10 -15 лет;<br>Отчуждение имущества после смерти   |
| 2 | Панама <sup>33</sup><br>Закон № 50<br>(27 октября 1999 г.)                                    | Льготные процентные ставки для жилищной ипотеки  | Заёмщик – покупатель первой недвижимости                 | заемщик получает гос. субсидию в размере двух процентных (2%) пунктов от рыночной ставки. недвижимость должна быть новой, жилой, финансируемая сумма должна быть в диапазоне от 35 тыс. до 120 тыс. долларов США, финансирование не может превышать 95% от оценочной стоимости, срок кредита не более 15 лет.   |
| 3 | США <sup>34</sup>   | Жилищные кредиты VA,<br>Программа NADL   | военнослужащие, ветераны и супруги, имеющим на это право | Лица, которые подают заявки и получают одобрение для участия в этих программах, получают кредиты на покупку, строительство и улучшение домов на федеральной земле траста или могут рефинансировать существующие NADL для снижения процентных ставок   |
|   | Китай <sup>35</sup><br>Правила «О регулировании взносов в Фонд жилищного обеспечения»<br>2019 | Государственный жилищный фонд  | Граждане, осуществляющие выплаты                         | Деньги вкладчиков (обязательные отчисления, не менее 5% от среднемесячной зарплаты за прошлый год с работника и работодателя.) фонда хранятся на специальном счете в банке. Взносы дифференцируются в зависимости от региона. Фонд финансирует строительство жилья и выдает ипотечные ссуды. Пользоваться средствами можно почти на любые цели, связанные с собственным или арендованным жилищем. |
|   | Банк провинции  | Ипотечные кредиты для госслужащих  | штатный сотрудник центральных и местных                  | с минимальной ставкой 1,935% в год. Срок погашения до 35 лет.   |

<sup>32</sup> Understanding Different Types of Mortgage for Loan in India [Электронный ресурс]. – URL: <https://homefirstindia.com/article/understanding-different-types-of-mortgage-for-loan-in-india/>

<sup>33</sup> Panama's Preferential Interest Rate Law [Электронный ресурс]. – URL: [https://www.relofirm.com/panamas\\_preferential\\_interest\\_rate\\_law/](https://www.relofirm.com/panamas_preferential_interest_rate_law/)

<sup>34</sup> Main entry page for the VA Loan Guaranty Service [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.benefits.va.gov/homeloans/>

<sup>35</sup> Жилищное рабство или забота? Как в Китае государство принуждает копить на квартиры и какие ставки по ипотеке [Электронный ресурс]. – URL: <https://dzen.ru/a/YCLfbtbuVzJJWSw4>

|  |                              |   |  |   |
|--|------------------------------|---|--|---|
|  | Тайвань <sup>36</sup>        |   | агентств, школ и гос. учреждений.  |   |
|  | Азербайджан                  |   | вынужденные переселенцы, педагоги, ученые, госслужащие, журналисты и спортсмены                      | кредит на жилье под 4% годовых  |
|  | Армения                      | Программа рассчитана на молодые семьи                   |  | в регионе доступна под 5,5%, в столице – под 7,5 %.   |
|  | Беларусия                    | Ипотеки нет   | многодетные семьи, дети-сироты, военнослужащие, чернобыльцы, афганцы и молодые семьи с двумя детьми. | льготное кредитование от 1% годовых   |
|  | Казахстан                    | две программы   | Все граждане<br>Граждане из многодетных и неполных семей   | Ставка 7% для всех граждан без жилья и 2% годовых для многодетных и неполных семей  |
|  | Кыргызстан <sup>37</sup>     | госпрограмма «Доступное жилье» и «Мой дом 2021-2026»    | врачи, учителя, чиновники, без жилья   | Процентная ставка варьируется от 4% до 6% годовых, есть ограничения по верхней границы площади недвижимости и стоимости метра   |
|  | Великобритания <sup>38</sup> | Help to Buy   | Гражданин, покупающий первое жильё для проживания  | долг покупателю до 20% от стоимости покупки (до 40% в Лондоне). Однако сумма ограничена: вы не сможете одолжить у государства более £240 тыс. на покупку жилья в Лондоне и более £120 тыс. — в других городах Англии. Государство в результате оставляет в своей собственности не одолженную сумму, а долю в вашей недвижимости. если вы одолжили у государства £100 тыс. и купили дом за £500 тыс., то государство владеет 20% от стоимости вашей недвижимости. вы не платите проценты только первые 5 лет. После окончания льготного 5-летнего периода вам придется выплачивать проценты по своему кредиту ежемесячно |
|  | Германия <sup>39</sup>       | поддержка строительных накоплений <i>Bausparvertrag</i> | Гражданин, открывающий накопительный вклад   | Помощь минимальна и на долгосрочные контракты. В основном, за счет работодателя и льгот   |

<sup>36</sup> Сравнительная таблица процентных ставок по ипотечным кредитам и сумм ежемесячных платежей крупных банков в 2023 году (минимум 1,512%/1,935%) [Электронный ресурс]. – URL: <https://davidhuang1219.pixnet.net/blog/post/44468154>

<sup>37</sup> В Киргизии начали выдавать госипотечные кредиты на новых условиях [Электронный ресурс]. – URL: <https://rg.ru/2021/09/22/v-kirgizii-nachali-vydavat-gosipotechnye-kredity-na-novyh-usloviyah.html?ysclid=lebu4p17r9456688346>

<sup>38</sup> Как работает программа Help to Buy [Электронный ресурс]. – URL: <https://angliya.com/publication/kak-rabotaet-programma-help-to-buy/>

<sup>39</sup> Строительный вклад *Bausparvertrag* [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.tupa-germania.ru/zhiljo/bauspar.html>

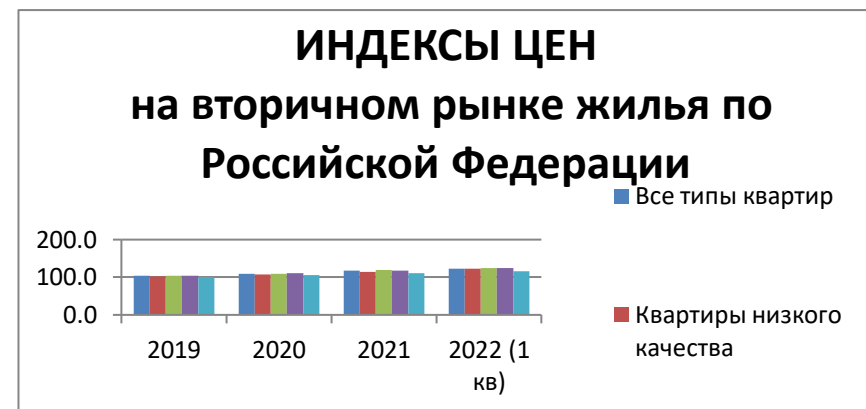
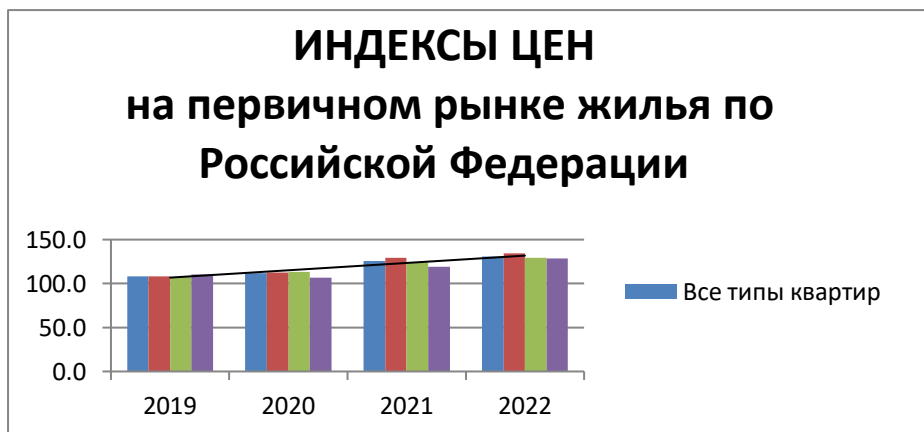


Рис. 5.1. Индексы цен на рынке жилья<sup>40</sup>

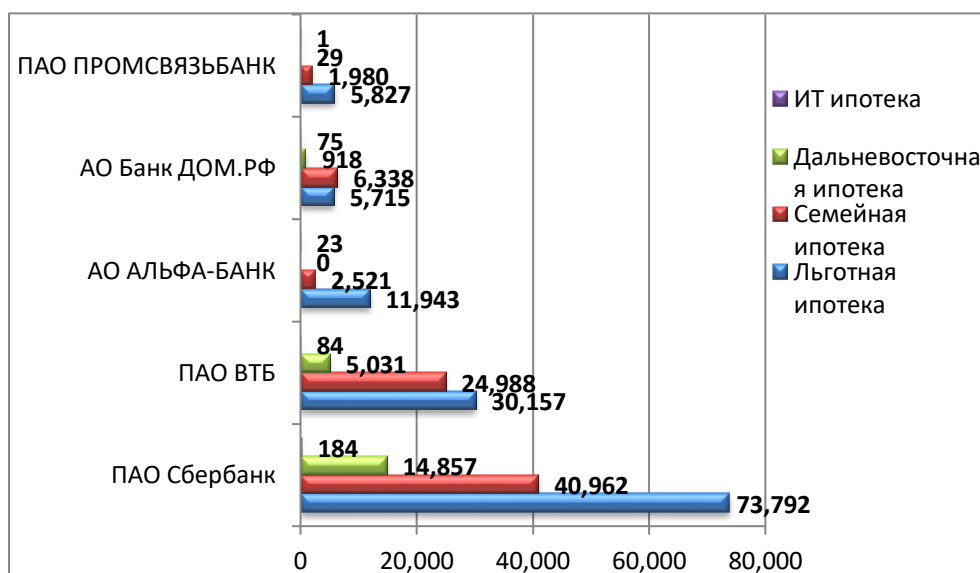


Рис. 5.2. Топ-5 банков по видам льготных кредитов



Рис. 5.3. Динамика льготного кредитования

<sup>40</sup> Источник: все рисунки составлены авторами на основе отчетов Дом.рф

Таблица 6.1. Состояние крупнейших девелоперов<sup>41</sup>

|                                | Оценка состояния на 2020 года | Оценка состояния Forbes Real-Time на 28 сентября 2021 года | Выручка группы ПИК в первом полугодии 2021 года |
|--------------------------------|-------------------------------|--|---|
| Группа компаний ПИК            | \$1,6 млрд                    | \$7,3 млрд (+\$5,7 млрд, рост в 4,5 раза)                  | 189 млрд рублей (рост на 37%)                   |
| девелоперской группы «Самолет» | \$246 млн                     | \$1,37 млрд (+\$1,1 млрд, рост в 5,5 раза)                 | 33,3 млрд рублей (рост на 47%)                  |
| группа ЛСР                     | \$850 млн                     | \$1,1 млрд (+ \$250 млн, рост на 29%)                      | 54,8 млрд рублей (рост на 14%)                  |
| АФК «Система»                  | \$130 млн                     | \$178 млн (+\$48 млн, рост на 37%)                         | 39,9 млрд рублей (+29% год к году)              |

Таблица 6.2. Дополнительные проблемы, созданные льготным кредитованием, требующие реагирования регулятора (Источник: составлено авторами)

| проблема                                       | Риск   | Реагирование ЦБ РФ   | Реагирование рынка   | примечание  |
|--|--|--|--|---|
| Околонулевые ставки                            | для заемщиков и банков – завышенная стоимость на 20-30%, продать по ней нельзя, как следствие, риски для всей финансовой системы | с 1 декабря 2022 года установил надбавку 2,0 к коэффициенту риска по ипотечным кредитам в рублях с первоначальным взносом не выше 10%, предоставленным в рамках договоров участия в долевом строительстве; с 1.01. | Повышение цен на первичную недвижимость, Сверхприбыли девелоперов (см. Приложение 6, табл. 6.1)<br>В 2023 г – превышение предложения | Минстрой договорился с девелоперами о постепенном повышении ставок  |
| разрыв цен на новое и вторичное жилье на рынке | Сложно продать имеющееся жилье, как следствие, отсутствие источников для первого взноса  | Ссудо-сберегательные счета   | формирует искажения на рынке   | за 2021 год стоимость 1 кв. м на первичном рынке выросла на 29,5%, в то время как на вторичном рынке темпы роста цен были гораздо ниже — 18,7%. Аналогичная тенденция сохранилась и в 2022 г. (см Приложение 6, табл. 6.) |

Таблица 6.3. Продление льготной ипотеки (Источник: составлено авторами)

| за   | против   |
|--|--|
| Улучшение жилищных условий   | Падение реальных располагаемых доходов   |
| Выполнение социальной функции – поддержка социально незащищенных групп населения | Высокая инфляция, нарушение рыночных механизмов  |
| Поддержка строительной отрасли   | Рост стоимости строительства и квадратного метра   |
| Снижение цен жилья не ожидается  | Отказ оплаты по кредиту при падении стоимости жилья                                      |
| Доля просрочки по ипотеке растет, но небольшая                                   | Рост неплатежеспособности заемщиков и закредитованности                                  |
|  | Большой выигрыш девелоперов  |
|  | Опережение темпов ввода жилья над темпами ввода объектов инфраструктуры (школы, сады...) |
|  | Увеличение количества малогабаритного жилья  |

<sup>41</sup> Источник: составлено авторами на основе «Лучше, чем ничего»: спасет ли господдержка строительную отрасль [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/460165-lucse-chem-nicego-spaset-li-gospodderzka-stroitel-nuu-otrasl>