

**Материалы Счетной палаты Российской Федерации
к заседанию "круглого стола" на тему
"Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования"
(25 апреля 2023 года, Совет Федерации)**

1. Счетной палатой Российской Федерации в 2021 году проведено экспертно-аналитическое мероприятие «Оценка результативности выделения в 2019–2020 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства, в том числе в рамках мер по борьбе с коронавирусной инфекцией и ее последствиями» (далее – ЭАМ) в рамках которого проанализированы меры господдержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства в 2019-2020 годах.

По итогам мероприятия установлено следующее.

С 2020 года в Российской Федерации действуют беспрецедентные меры государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства.

Программа Льготной ипотеки реализуется по поручению Президента для поддержания строительной отрасли в период распространения коронавирусной инфекции. Условия программы позволяют гражданам, не нуждающимся в улучшении жилищных условий, использовать ее для приобретения недвижимости в инвестиционных целях.

Льготная ипотека, стимулируя спрос на рынке строительства жилья, позволила застройщикам начинать новые проекты жилищного строительства, которые будут реализованы за 2–3 года. При этом федеральный бюджет берет на себя обязательства на длительные сроки – 20 и более лет.

По поручению Президента РФ была запущена Дальневосточная ипотека. Проведенный в рамках ЭАМ регрессионный анализ показал статистически значимую зависимость между объемами строящегося жилья и количеством выданных на первичном рынке ипотечных кредитов по анализируемым ипотечным программам. Указанную зависимость следует учитывать при введении стимулирующих мер в различных регионах.

Так, в Дальневосточном федеральном округе, в том числе из-за отсутствия достаточного объема строительства жилья, стимулирование спроса сразу по 4-м ипотечным программам на первичном рынке привело к росту цен на жилье на 18

%¹. При этом наращивание объемов строительства жилья в ДФО за 2020 год составило только 8,3 %.

Анализ эластичности спроса на ипотечные кредиты в разрезе регионов показал, что только в ДФО спрос на ипотечные кредиты не эластичен к снижению ставки.

Таким образом, стимулирование приобретения гражданами жилья в ДФО только с помощью снижения ставки по ипотечным кредитам не дает ожидаемых результатов.

Программа Семейной ипотеки позволяет не только улучшить жилищные условия семей при рождении второго и последующих детей, но и облегчить долговую нагрузку по ранее оформленным ипотечным кредитам. Так, более 40 % выдач по программе в 2018-2020 годы пришлось на рефинансирование ранее выданных кредитов.

В условия программы в июне 2021 года были внесены изменения в части возможности получения помощи уже при рождении первого ребенка. Срок реализации программы продлен до 1 июля 2024 года.

Уполномоченными кредитными организациями по программе Сельской ипотеки являются только шесть банков, основным из которых является государственный АО «Россельхозбанк». Его доля - более 94 % от выданных кредитов в 2020 году.

Для кредитных организаций залог индивидуального жилого дома несет повышенный риск ввиду низкой ликвидности данного вида недвижимости. Для снижения рисков кредиторов по программе требуется разработать для индивидуальных домов, земельных участков и коммуникаций на них стандартные требования, упрощающие их использование в качестве залога для банковских кредитов.

В 2020 году доля всех программ государственной поддержки в общем объеме выданных ипотечных кредитов в России стала рекордной и составила 26 % в количественном выражении и почти 30 % в денежном.

Меры господдержки рынка ипотечного кредитования запустили рост спроса населения на жилье. Рынок отреагировал на это ростом цен за квадратный метр, что нивелировало положительный эффект от снижения ипотечных ставок. Так, по итогам 2020 года индекс роста цен на жилье на

¹ Индекс роста цен в ДФО (источник – Росстат).

первичном рынке составил на 12 %² по отношению к 2019 году, а средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир в 2020 году выросла на 20,4 %³.

Таким образом, наращивание льготного ипотечного кредитования не привело к увеличению доступности жилья, так как эффект роста цен из-за возросшего спроса компенсировал эффект удешевления обслуживания ипотеки.

В рамках экспертно-аналитического мероприятия были направлены рекомендации в Правительство Российской Федерации (четыре) и Банку России (две).

По состоянию на 1 января 2023 выполнены две рекомендации:

- об унификации форм предоставляемой кредитными организациями отчетности (информации) в рамках реализации ипотечных программ (Семейной, Дальневосточной, Льготной и Сельской ипотеки)

- о корректировке условий Семейной ипотеки в части снижения ипотечной ставки для семей, родивших третьего и последующих детей, в том числе на уже действующие ипотечные кредиты в рамках данной программы.

Одна рекомендация Счетной палаты о применении на территории Дальневосточного федерального округа и на сельских территориях Российской Федерации альтернативных механизмов улучшения жилищных условий граждан, в том числе прямых субсидий (грантов) семьям на покупку, строительство, ремонт жилья (включая индивидуальные жилые дома), предоставления доступного арендного и социального жилья» выполнена частично и срок ее реализации продлен до июля 2023 года. Так, Правительством Российской Федерации предусмотрена мера по субсидированию из федерального и регионального бюджетов доступного арендного жилья для молодых специалистов Дальневосточного федерального округа.

Кроме того, в соответствии с п.4 перечня поручений Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. № Пр-1991 по итогам Восточного экономического форума, состоявшегося 5-8 сентября 2022 г., дано поручение Правительству Российской Федерации совместно с акционерным обществом

² По сопоставимым типам квартир, входящим в одну группу (источник - Росстат).

³ По всем сделкам, совершенным в 2020 году (источник - Росстат).

«ДОМ.РФ» и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, обеспечить строительство в Дальневосточном федеральном округе наемных домов в целях предоставления не менее 10 тыс. жилых помещений в таких домах по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования отдельным категориям граждан, в том числе молодым специалистам и студентам, предусмотрев, что в этом случае плата за наем жилых помещений должна быть существенно ниже рыночной за счет субсидий, предоставляемых из регионального и федерального бюджетов. Определить расположение указанных наемных домов на основании мастер-планов городов Дальнего Востока, разрабатываемых в рамках программы их модернизации.

Срок реализации рекомендаций, направленных Банку России, «о формировании статистических данных по ипотечным (жилищным) кредитам по первичному рынку недвижимости и в региональном разрезе с учетом кода региона где приобретается недвижимость» установлен на февраль 2023 года.

2. В соответствии с Планом работы Счётной палаты Российской Федерации на 2023 год проводится экспертно-аналитическое мероприятие «Анализ влияния реализации мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда» (включая федеральный проект «Чистая вода») на социально-экономическое развитие субъектов Российской Федерации и городов (агломераций) (выборочно)», отчет о результатах которого будет рассмотрен на заседании Коллегии Счетной палаты Российской Федерации в мае 2023 года.

Предварительные результаты указанного мероприятия:

2.1. Процессы на рынке ипотечного кредитования в 2022 году зависели от колебания значений ключевой ставки Банк России. После значительного увеличения ключевой ставки в конце февраля 2022 года с 8,5 % до 20 %, объемы выдачи ипотечных жилищных кредитов (далее – ИЖК) инерционно увеличивались до конца мая, затем они резко сократились. Одновременно снизилось средневзвешенное значение ставки по ИЖК до 6,2 % (минимальное значение за 2022 год). Затем, в июне 2022 года, началось постепенное восстановление объемов выдачи.

2.2. Спрос на ИЖК был поддержан распространением ипотечных программ с государственной поддержкой. Так, выдачи ипотечных кредитов по указанным программам в 2020–2021 годах превышали 90 % всех выдач на первичном рынке жилья и до 30 % всей ипотеки.

По состоянию на конец 2022 года доля выдачи ИЖК по программам с государственной поддержкой в общей выдаче ипотеки (в денежных средствах) составляет 54,8 %. При этом значительная часть бюджетных затрат в объеме 132,3 млрд рублей при поддержке ввода жилья в 2022 году приходится на программу «Льготная ипотека».

В целом, на программы поддержки ипотечного кредитования в 2019–2022 годы государство выделило 304,1 млрд рублей, из которых 53,1 % (161,4 млрд рублей) – на «Льготную ипотеку», 30,7 % (93,5 млрд рублей) – на «Семейную ипотеку», 10,3 % (31,4 млрд рублей) – на «Дальневосточную ипотеку», 5,9 % (17,9 млрд рублей) – на «Сельскую ипотеку».

2.3. Кредитование в рамках программы «Льготная ипотека» концентрируется в регионах с высококонкурентным рынком. В региональном разрезе 4 региона сосредотачивают более 50 % кредитов по программе «Льготная ипотека» – Москва, Санкт-Петербург, Московская область и Краснодарский край.

2.4. В силу поддержки ипотечного механизма государством, основным способом улучшения жилищных условий граждан на рынке жилья является ипотека. Так, в сумме зарегистрированных прав по ДКП и ДДУ за весь 2021 год зафиксирована рекордная за десятилетие доля ипотеки – 56,7 %.

2.5. Расчетный показатель доступности жилья, который учитывает приобретение квартир за счет ипотеки с государственной поддержкой, указывает на снижение его доступности в 2022 году относительно предыдущих лет, включая 2019 год. Расчеты показывают, что в 2022 году приобрести квартиру с помощью собственных и заемных средств на первичном рынке могут себе позволить около трети всех домохозяйств.

2.6. Зависимость граждан от ситуации на ипотечном рынке при текущей низкой доступности жилья практически лишает возможности улучшения жилищных условий для малообеспеченных групп населения.

2.7. Расчеты показали, что при поддержке программы «Семейная ипотека» со сниженной процентной ставкой по кредиту для многодетных семей до 2030 года улучшить свои жилищные условия смогут большее количество граждан, чем при использовании нецелевой ипотеки.

3. Предложения Счетной палаты Российской Федерации в рекомендации по теме «круглого стола»:

1) полагаем целесообразным развивать сегмент социальной аренды (как новые проекты, например, льготного арендного жилья от АО «ДОМ.РФ», так и существующие механизмы по предоставлению жилых помещений по договорам социального найма), включая увеличение бюджетных инвестиций в строительство наемного жилья в государственной собственности и предоставлять его гражданам, не имеющим возможности взять ипотеку, либо тем, кто не рассматривает ипотеку как приемлемый для себя механизм улучшения жилищных условий.

2) с целью повышения доступности жилья для населения также важно определить действие программы «Семейная ипотека» до 2030 года с возможностью понижения ставки по ипотеке для многодетных семей, дополнительно ограничив участие в программе по имущественному и доходному фактору.

3) с целью снижения территориальных диспропорций на рынке жилищного строительства, после 1 июля 2024 года предлагается в дальнейшем продлить только программы целевой льготной ипотеки.