



РОМАН ЯРОВИЦЫН

ИПОТЕКА ДЛЯ ДЕТЕЙ

КАК ИНИЦИАТИВА ПРЕЗИДЕНТА ИЗМЕНИТ РЫНОК

Льготная ипотека для семей с детьми была запущена в 2018 году, но пока большого успеха не имела: ею воспользовались чуть более 4 тыс. семей. Поэтому в недавнем послании Федеральному собранию президент Владимир Путин объявил о том, что условия программы будут серьезно изменены и льготная ставка в 6% годовых будет действовать без ограничений — на весь срок кредита. По данным «Денег», программой смогут воспользоваться 600 тыс. семей.



Инициатива по улучшению условий ипотеки для семей, родивших второго и последующих детей после 1 января 2019 года, вероятно, сможет значительно повысить спрос на эту программу со стороны населения, уверены эксперты. По их оценкам, уже в этом году объем выдач по этой программе может вырасти в несколько раз — до 20–30 тыс. кредитов. По данным Минфина, в 2018 году банками было выдано 4,4 тыс. кредитов на сумму 10,68 млрд руб., что составляет всего 0,3% от всего объема выданной ипотеки за этот период. «Однако в последние месяцы мы видим, что выдачи идут намного активнее, увеличиваясь более чем на 20% каждый месяц», — говорит начальник управления ипотечных продаж банка «Уралсиб» Ольга Коваленко. — Уже в январе 2019 года выдано 1,6 тыс. кредитов на 3,9 млрд руб.»

Для Минфина, планирующего бюджет, измененная конфигурация программы несет значительные риски, опасаются эксперты. «Субсидирование ставки по «детской» ипотеке — это долгосрочное обязательство для Минфина, и именно поэтому оно очень рискованное, — считает президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. — Сейчас средняя ставка по ипотеке — около 10% годовых. То есть субсидировать нужно четыре процентных пункта. Но где гарантия, что ставка не взлетит до 15% годовых? В 2015 году ставки по ипотеке были даже выше, и тогда расход на субсидирование будет намного больше. Сейчас это спрогнозировать невозможно, а все закладывается на благоприятное развитие событий — снижение инфляции и падение процентных ставок». По мнению госпожи Косаревой, гораздо рациональнее выдавать единовременную субсидию, а не растягивать компенсации на весь срок кредита. Она уточняет, что в формате выдачи единовременной субсидии программа существует во многих странах.

Цена поддержки

Владимир Путин привел расчеты господдержки на три ближайших года: в 2019 году это потребует 7,6 млрд руб., в 2020 году — 21,7 млрд руб., в 2021 году —

30,6 млрд руб. «Безусловно, надо эти деньги найти, — подчеркнул президент. — Мы знаем, где их взять». Гораздо быстрее выдачи начнут расти после 2021 года, уверена руководитель отдела развития и сопровождения обеспеченных кредитных продуктов Райффайзенбанка Оксана Матюшенко. «Именно тогда закончится декрет одного из родителей, и увеличение дохода семьи позволит взять ипотеку на желаемую сумму», — поясняет она.

Аналитики фонда «Институт экономики города» провели специальные расчеты для «Денег», показавшие, во сколько обойдется эта программа на всем сроке кредита. Если исходить из текущей ставки 10% годовых, субсидировать нужно 4 п. п., это около 800 тыс. на каждый кредит, таким образом, общие затраты на субсидирование 600 тыс. кредитов могут составить 480 млрд руб. Однако если ставки пойдут вверх, если повысится стоимость недвижимости, то затраты могут быть намного больше, заключают эксперты фонда.

По их мнению, данные расходы необходимо закладывать на 15 лет — это соответствует среднему сроку ипотечного кредита, хотя довольно распространено досрочное погашение, сокращающее срок до семи-десяти лет. «Но в этом случае вряд ли заемщики будут гасить кредит досрочно, — считает управляющий директор по методологии рейтингового агентства НКР Станислав Волков. — Так как в случае льготных условий обслуживания стимулы к досрочному погашению гораздо слабее».

Без новостроек

Инициатива устраняет только одно из двух «слабых» звеньев «детской» ипотеки, единодушны участники рынка, — риск существенного увеличения долговой нагрузки после окончания льготного периода. Но остается еще одна проблема. Согласно условиям программы, ипотечный кредит можно получить только для покупки квартиры на первичном рынке. «В большинстве регионов покупка квартиры в новостройке с последующим ремонтом — один из самых дорогих вариантов обретения жилья, — подчеркивает Оксана Матюшенко. — Для многодетной семьи на первом месте, как правило, расширение жилплощади, а цена трехкомнатной квартиры в новостройке существенно выше, чем на вторичном рынке». С этим согласны и в банке «Возрождение». «Наш анализ потока обращений показывает, что дополнительно увеличить эффективность программы можно, распространив ее на вторичный рынок жилья, то есть на недвижимость, которая приобретается не только у застройщика», — говорит