

ВО ЧТО ОБОЙДЕТСЯ БЮДЖЕТУ ДЕТСКАЯ ИПОТЕКА

ТИПОВОЙ КРЕДИТ:	ЕД. ИЗМ.	ИТОГО
СУММА ТИПОВОГО КРЕДИТА	РУБ.	2400000
СРОК ТИПОВОГО КРЕДИТА	МЕСЯЦЫ	200
ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ТИПОВОГО КРЕДИТА	%	9
УПЛАЧЕНО ПРОЦЕНТОВ:		
ПО СТАВКЕ КРЕДИТА 9% ГОДОВЫХ	РУБ.	2241463
ДОЛЖНО БЫТЬ УПЛАЧЕНО ПО СТАВКЕ 6%	РУБ.	1402265
СУММА КОМПЕНСАЦИИ НА 1 КРЕДИТ ЗА СРОК КРЕДИТА	РУБ.	839199
ЗАЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕМ ПРОГРАММЫ	ШТ.	600000
ПРЕДЕЛЬНАЯ ПОТРЕБНОСТЬ В РЕЗЕРВИРОВАНИИ СУБСИДИЙ ЗА ВЕСЬ СРОК	МЛРД РУБ.	503,519
ПОТРЕБНОСТЬ, ЕСЛИ СТАВКИ БУДУТ СНИЖАТЬСЯ	МЛРД РУБ.	431,718

Источник: расчеты «Денег».

«В случае льготных условий обслуживания стимулы к досрочному погашению гораздо слабее»

зампред правления банка «Возрождение» Наталья Шабунина. «Поэтому, даже несмотря на льготные условия кредитования, многие семьи с детьми делают выбор все-таки в пользу вторичного жилья и оформляют кредит на стандартных условиях», — резюмирует руководитель розничных продаж Абсолют-банка Антон Павлов.

У ипотеки на вторичку есть еще одно важное преимущество. «Сейчас на рынке наметился явный тренд на смещение спроса в сегмент вторичного жилья, и он будет продолжаться в том числе и по причине роста цен на недвижимость и сокращения разницы между ставками на жилье на первичном и вторичном рынке», — говорит Антон Павлов. По итогам февраля 2019 года средняя стоимость первичной недвижимости в российских городах-миллионниках выросла на 6%, до 65,5 тыс. руб. год к году. «Мы ожидаем, что в этом году стоимость квадратного метра в новостройках может вырасти на 5–7%, в то время как цены на готовое жилье, скорее всего, будут расти не так сильно», — прогнозирует господин Павлов.

Однако разрешение покупать недвижимость на вторичном рынке маловероятно, учитывая, что госпрограммы по поддержке ипотеки одновременно преследуют цель стимулировать строительство. По статистике ЦБ, доля первичного жилья в общем объеме ипотеки — порядка 25%, таким образом, возможности пользования программы фактически сокращены в четыре раза.

Не исключено, что низкий спрос на льготные кредиты пока связан и с тем, что о программе знают далеко не все. «Условия программы стали достаточно привлекательны, она имеет значительный потенциал, но важны усилия по ее популяризации», — говорит Станислав Волков. — Уверен, что значительная часть семей, где родился второй ребенок, услышала о существовании программы „детской“ ипотеки из послания президента либо не знает о ней до сих пор».

Особые условия

Сегодня основная льготная программа для семей с детьми — это кредит семьям, у которых с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года родился второй или третий ребенок, по ставке 6% годовых в течение трех лет при рождении второго и пяти лет — при рождении третьего. После завершения льготного периода ставка устанавливается на уровне ключевой, увеличенной на 2 п. п. Кредитные средства могут быть направлены на покупку квартиры в новостройке, а также на рефинансирование действующего ипотечного кредита семьи.

В рамках этой программы заключены соглашения с 46 банками, однако, как следует из данных Минфина, 15 из них не выдали в 2018 году ни одного кредита. Основной объем выданных в 2018 году кредитов пришелся на три банка — Сбербанк (1 тыс. кредитов на сумму 2,375 млрд руб.), ВТБ (783 кредита на сумму 1,99 млрд руб.) и банк ДОМ.РФ (409 кредитов на сумму 1,1 млрд руб.).

В Сбербанке действует акция для семей, в которых на момент подачи заявки на кредит одному из супругов не более 35 лет. Им предоставляется дисконт в размере 0,5 п. п от стандартной ставки. В Абсолют-банке рассказали о еще одном льготном ипотечном продукте — «Молодая семья», в рамках которого можно получить безвозмездную субсидию. Однако он действует не во всех регионах, подчёркнули в банке. Кроме того, в программах учитывается возраст супругов (до 35 лет), сфера занятости, размер жилой площади и пр. При этом наличие детей не всегда является обязательным условием программы.

Также у многих банков действуют программы, предусматривающие льготные условия при использовании материнского капитала. Однако льгота в этом случае — не низкая ставка, а низкий первоначальный взнос — как правило, 10%. Сегодня у крупнейших игроков рынка порядка 10% ипотечных сделок проходит с использованием материнского капитала ●

