

«Как парашют стал
системой залпового огня:
поддержка государства
как главная причина взрывного роста
ипотечного рынка в России»



ХОБОТОВА ТАТЬЯНА
ПАО Банк «ФК Открытие»
Октябрь 2020 г.

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА И ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Субсидирование
ипотечной ставки

«Господдержка 2020»
«Семейная ипотека»
«Дальневосточная ипотека»
«Сельская ипотека»

Субсидирование
ипотечных платежей

«Военная ипотека»

Ипотечные каникулы

В случае финансовых затруднений

Субсидии на
покупку/реновацию
жилья

- Субсидии на первоначальный взнос для молодых семей (до 35 лет) с жилищными условиями менее 18 кв. м на человека.
- Возможность использования материнского капитала для оплаты ипотеки.
- Субсидии на погашение ипотеки многодетным ипотечным заемщикам.

Налоговые льготы

- На покупку и продажу жилья.
- На процентные платежи по ипотеке.

Прочие механизмы
решения жилищных
вопросов

- Бесплатный земельный участок для строительства многодетным семьям.
- «Дальневосточный гектар».

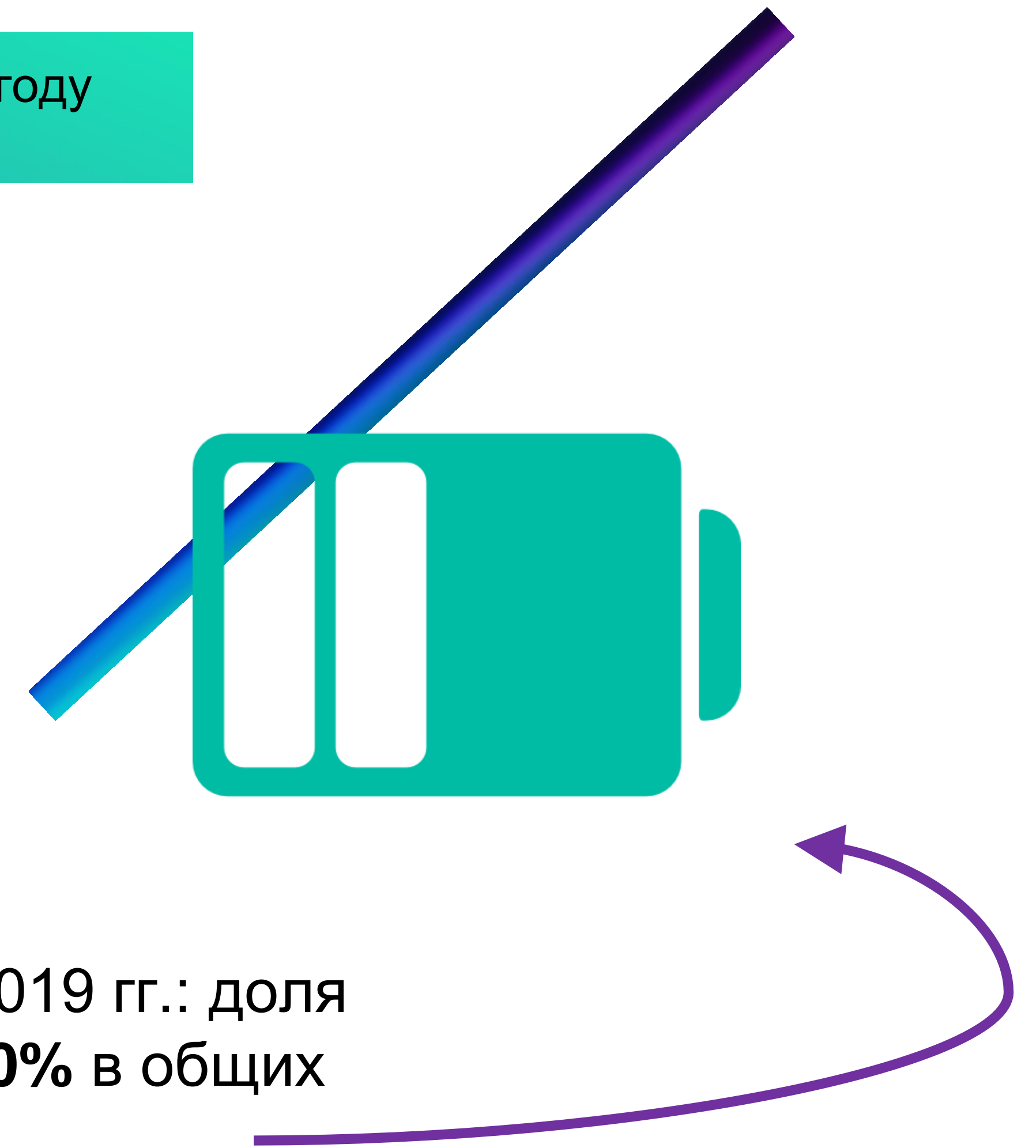
МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ ИПОТЕЧНОГО РЫНКА И ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Вклад государственных программ в общую выдачу ипотеки в 2019 году оценивается в **12%**:

- ❑ Военная ипотека – 6,5%;
- ❑ Семейная ипотека – 1,5%;
- ❑ Досрочное погашение за счет гос.субсидий – 4%.

В 2020 году расширилась программы государственной поддержки :

- ❑ Сельская ипотека;
- ❑ Дальневосточная ипотека;
- ❑ Господдержка 2020;
- ❑ Расширение программы МСК на 1-го ребенка, индексация суммы.



Прогноз на 2020 год при сохранении динамики 2018 – 2019 гг.: доля субсидирования государственных программ составит **50%** в общих выдачах.

ГОСПРОГРАММА 2020:



- «+» низкая % ставка;
низкий первоначальный взнос – 15%;
минимальная надбавка за отказ от страхования.
- «-» ограничение по объектам: только первичный рынок;
ограничение по продавцам – только от застройщика;
срочность: ограниченный срок действия.

Участвовать в программе могут все граждане РФ.

Цель кредита:

1. Приобретение у юридических лиц жилых помещений на этапе строительства по ДДУ.
2. Приобретение жилых помещений у застройщиков по ДКП в многоквартирных домах и домах блокированной застройки.

Объем выданных в 2020 г. – более 500 млрд.руб. – 40% с даты действия и 23% за год.

СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА:

Семья (граждане РФ)



Второй и последующий ребенок родились с 01.01.2018 года и до 31.12.2022 года

Цель кредита:

- покупка квартиры или дома с участком на первичном рынке у юридического лица, Дальний Восток – готовое жилье в сельской местности от физического лица;
- рефинансирование ранее выданных кредитов на вышеуказанные цели.

Доля семейной ипотеки в России в 2020 году выросла до 11%.

За два года действия программы (с февраля 2018 по июнь 2020 года) выдано 90,7 тыс. ипотечных кредитов на сумму 232 млрд рублей.

Причем 52% заемщиков приобрели новое жилье, 48% рефинансировали уже действующие кредиты.

«+» низкая % ставка;

минимальная надбавка за отказ от страхования.

«-» ограничения по объектам и продавцам;

ограничение по заемщикам (наличие детей) .

ДАЛЬНЕВОСТОЧНАЯ ИПОТЕКА:



«+» низкая % ставка.
«-» обязательно прописка в приобретенном объекте на Дальнем Востоке в течение 9 месяцев после оформления права собственности и требования сохранять прописку не менее 5 лет с даты получения кредита; ограничение по возрасту.

Кто может взять?

- граждане РФ в возрасте не более 35 лет, состоящие в браке/ либо имеющие ребенка до 18-ти лет;
- гражданин РФ, которому предоставлен земельный участок в соответствии с ФЗ №119-ФЗ.

Цель кредита:

1. покупка квартиры на первичном рынке жилья по ДКП с ЮЛ;
2. покупка квартиры по ДДУ с ЮЛ;
3. покупка квартиры на вторичном рынке жилья, расположенная на территории сельского поселения;
4. строительство индивидуального жилого дома.

Со старта программы выдано почти 10 тыс. кредитов на сумму 34,5 млрд.руб.

Лидеры: Приморский край, Якутия, Хабаровский край.

СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА:

Цель кредита:

Покупка жилья в сельской местности на первичном и вторичном рынке, также домов с земельным участком и незавершенное строительство.

Кто может взять кредит:

Заемщик – гражданин РФ, независимо от места регистрации.

На начало августа выдано более 14 тыс. кредитов по программе сельской ипотеки на общую сумму более 28 млрд руб.



- «+» низкая % ставка;
10% первоначальный взнос при отказе от страховки (ставка увеличивается до 3%).
- «-» только в сельской местности;
предельный лимит на программу;
ограниченное число банков.



ВОЕННАЯ ИПОТЕКА:



Кто может взять?

Военнослужащие, включенные в реестр участников НИС.

Цель кредита:

- приобретение квартиры - на вторичном рынке недвижимости;
- приобретение квартиры путем участия в долевом строительстве на первичном рынке недвижимости.

* участниками системы являются более 568 тысяч военнослужащих, из которых более 250 тысяч уже приобрели жилье. Ежегодный прирост количества участников НИС составляет порядка 50 тысяч военнослужащих. Средняя стоимость приобретаемого участником НИС жилого помещения сегодня составляет 3,6 млн. рублей, средний кредит – 2,1 млн., а средняя площадь приобретаемого жилья достигает 64 кв. метров.

* 46,6 тысяч квартир приобретено участниками НИС по договорам долевого участия в строительстве за весь период функционирования системы, что составляет 18% от общего количества приобретенного жилья.

«+» первоначальный взнос финансируется за счет бюджетных средств;
ежемесячные платежи оплачиваются МО РФ во время службы.

«-» обязанность вернуть государству средства, предоставленные ему по договору ЦЖЗ, а также самостоятельно погасить остаток задолженности перед банком по ипотечному кредиту.

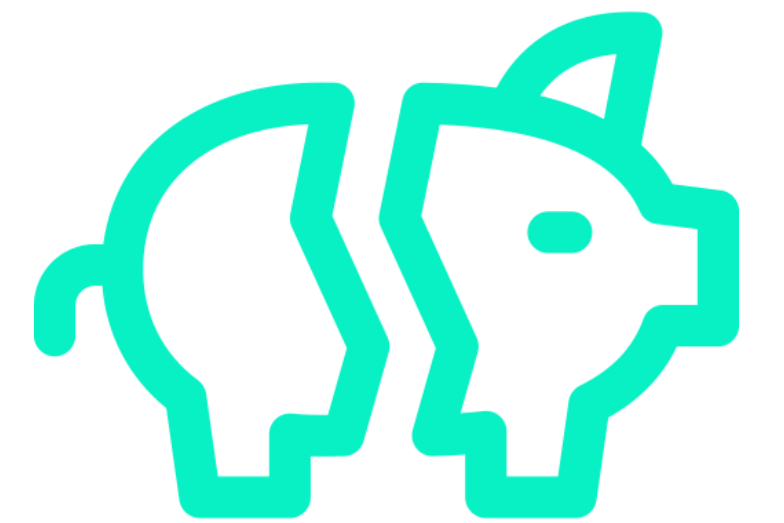
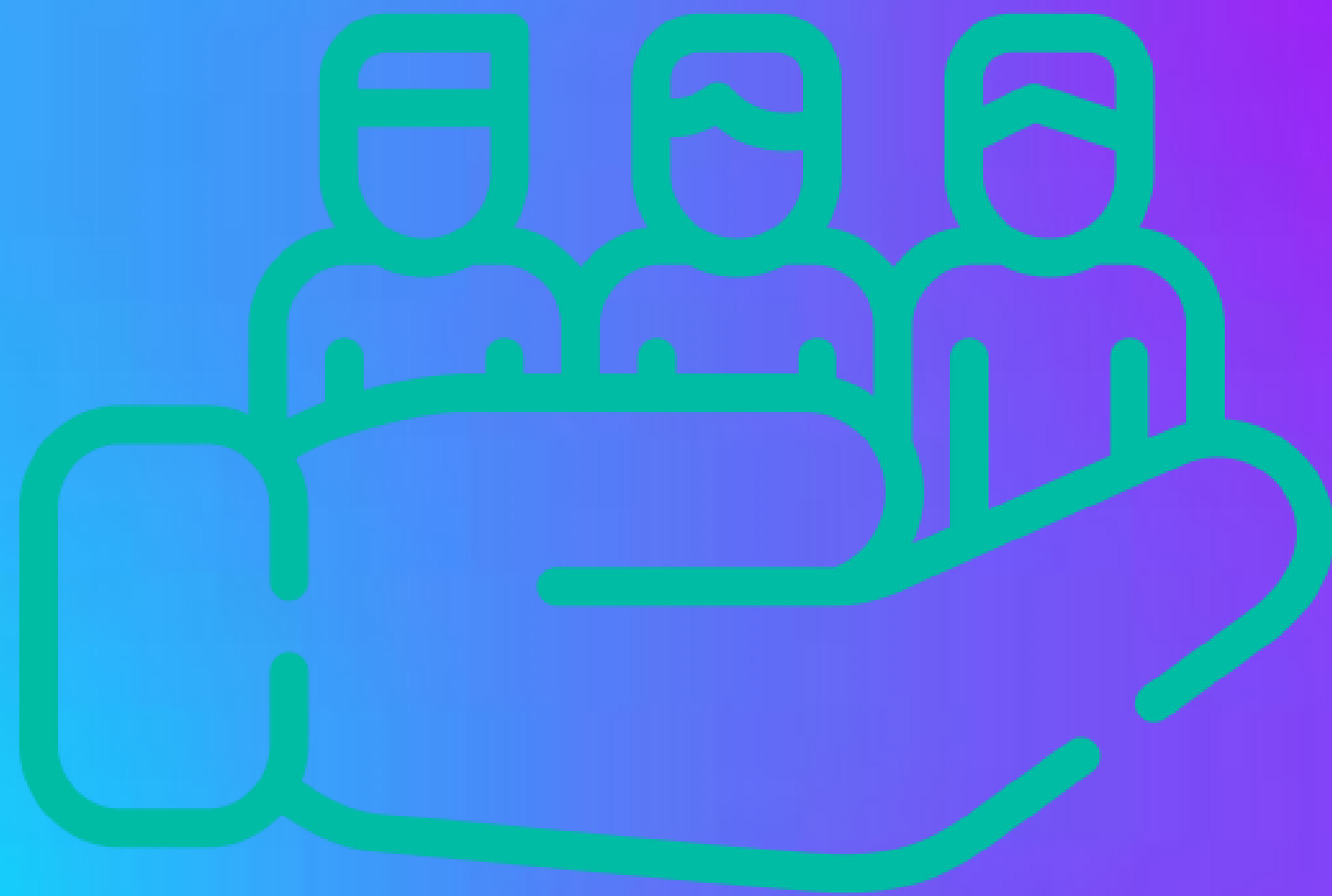
ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ:

Критерии:

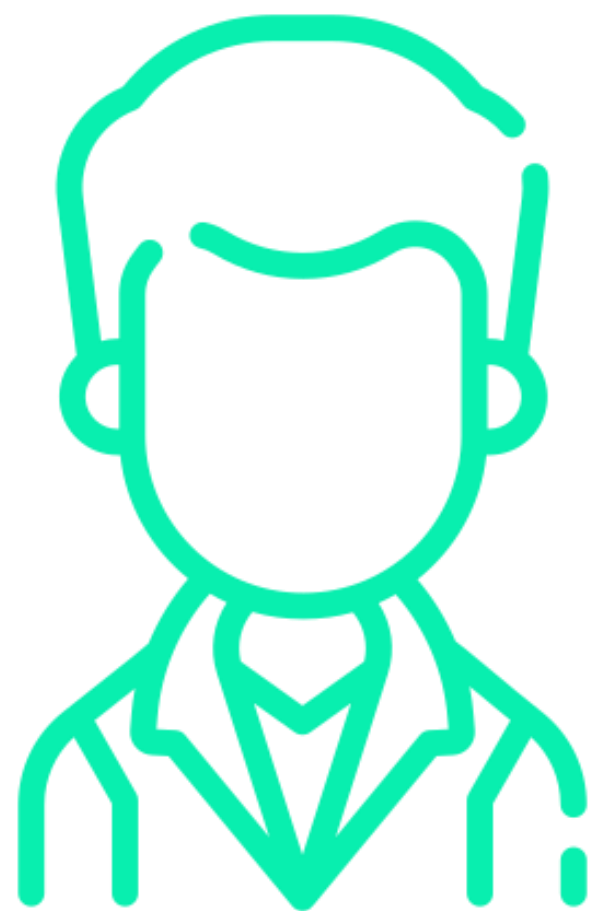
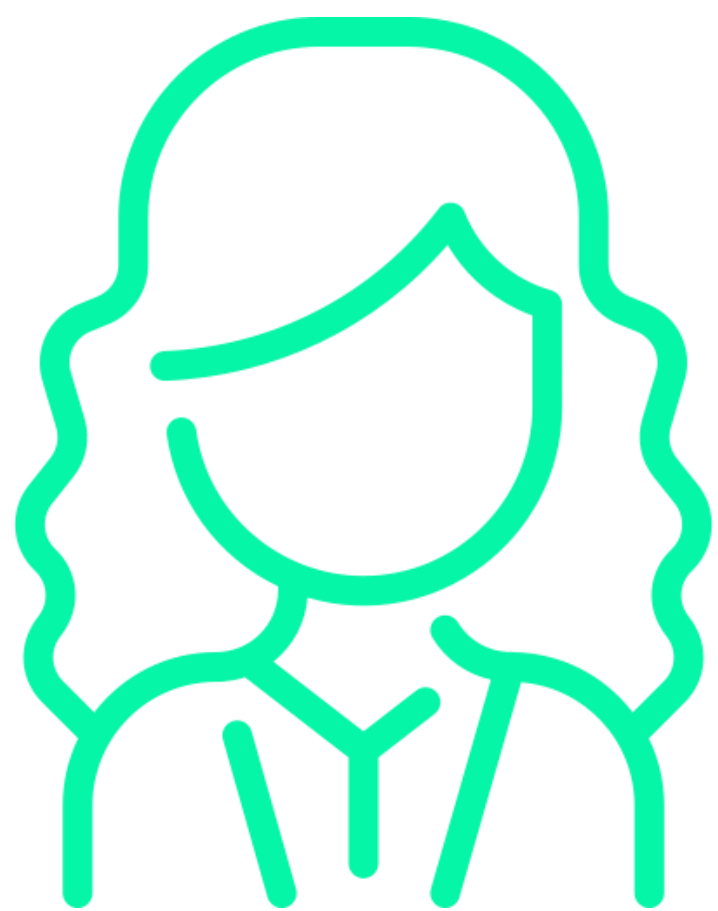
- потеря работы;
- инвалидность;
- нахождение на больничном более двух месяцев подряд;
- снижение дохода за два предыдущих месяца более чем на 30% (размер ипотечных выплат на полгода вперед должен превышать 50% от среднего дохода за 2 предыдущих месяца);
- стало больше иждивенцев — несовершеннолетних детей, инвалидов первой и второй группы, родственников под опекой.

«+» отсрочка платежей;
положительная кредитная история.

«-» срок - не более 6 месяцев;
возможность воспользоваться только один раз;
ограничение по сумме кредита.



МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ:



До достижения 3 - лет владелец сертификата имеет право направить средства на:

- уплату ПВ;
- погашение основного долга и процентов по ипотечному кредиту.

Для использования МК на ипотеку, заявление о распоряжении можно будет подать сразу в банк.

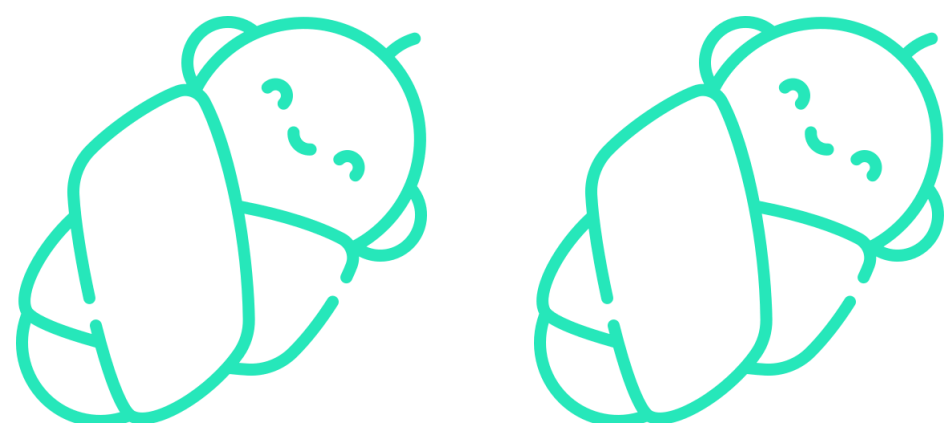
женщина, имеющая гражданство РФ, родившая:

мужчина, имеющий гражданство РФ, усыновивший:

отец/усыновитель ребенка — в случае прекращения права на материнский капитал женщины, родившей/усыновившей:

несовершеннолетний/ совершеннолетний ребенок, учащийся по очной форме обучения при прекращении права МК отца/матери/опекуна

С 01.01.2007



466 617 руб.

С 01.01.2020



616 617 руб.

ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ:

Кто может получить?

Семьи с тремя и более детьми, если третий или последующий ребенок рожден либо усыновлен с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года.

450 000
рублей

Критерии:

КД заключен до 01.07.2023 г.

Цель кредита:

- покупка готового жилья или земельного участка для строительства дома по ДКП;
- приобретение строящегося жилья по ДДУ.



1 раз

НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ:

Кто может получить?

Каждый, кто платит налог на доходы физических лиц по ставке 13%.

13%

от стоимости жилья, но не больше 260 тысяч рублей, при покупке квартиры/дома/земельного участка. | с процентов, уплаченных по ипотеке, но не больше 390 тысяч рублей.

Так каждый покупатель недвижимости (то есть каждый, у кого в ней есть доля) может вернуть до **650 000 ₺** налогов, которые ранее заплатил государству.

ПРОГРАММА «МОЛОДАЯ СЕМЬЯ»:

Критерии программы:

- Субсидия выдаётся только людям **моложе 35 лет**. Это могут быть супруги (оба младше этого возраста) или родитель-одиночка с ребёнком.
- Семья должна **нуждаться** в улучшении жилищных условий и стоять на соответствующем **учёте** в местной администрации (в регионах разные требования для определения нуждаемости).
- У семьи должны быть деньги, чтобы заплатить **остаток стоимости жилья**, который не покрывает субсидия. Ипотека тоже подходит, так что достаточно иметь подходящий доход.

Размер субсидии (от стоимости жилья):

**30%, если
детей нет**

**35%, если
есть хотя бы
один ребенок**

СТАТИСТИКА РФ

// Главным драйвером роста ипотечного кредитования является программа льготной ипотеки на жилье в новостройках по ставке не выше 6,5%.

// С начала реализации программы в середине апреля по конец июля выдано свыше 180 тыс. ипотечных кредитов – около $\frac{2}{3}$ всех кредитов на новостройки.

Ключевые показатели

	8 мес. 2019	8 мес. 2020
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	782,8 (-14 %)	901,6 (+15%)
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	1 721,9 (- 5 %)	2 194,4 (+27%)
<i>Доля рефинансирования в выдачах, %</i>	4,8 (-9,1 п.п.)	15,7 (+10,9 п.п.)
Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в рублях (в течение месяца), % годовых	9,91 (- 0,49 п.п.)	7,16 (-2,75 п.п.)
Средний размер кредита в рублях, млн руб.	2,2 (+11%)	2,4 (+9%)
	На 01.09.2019	На 01.09.2020
Ипотечный портфель, млрд руб.	7 132,9 (+20 %)	8 317,1 (+16,6%)

Источники: Банк России, Frank RG, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

Выдача ипотечных кредитов в I полугодии 2020 года

	6 мес. 2020		июнь 2020	
	тыс. кредитов	млрд рублей	тыс. кредитов	млрд рублей
Всего	601,1	1 440,1	116,4	276,1
в том числе:				
«Семейная ипотека»	40,1	102,5	7,2	19,8
«Дальневосточная ипотека»	8,4	29,7	0,7	3,2
Льготная ипотека по ставке 6,5%	63,4	158,8	40,6	101,3
Прочие ипотечные кредиты	489,2	833,3	67,9	151,8

Источники: Банк России, Минфин России, расчеты ДОМ.РФ.

СТАТИСТИКА РФ

В июне 2020 г. в рамках ипотечных программ с государственным участием выдано 48,5 тыс. кредитов на сумму 124,3 млрд руб. – около 45% всей ипотеки в июне и более 90% ипотеки на новостройки.

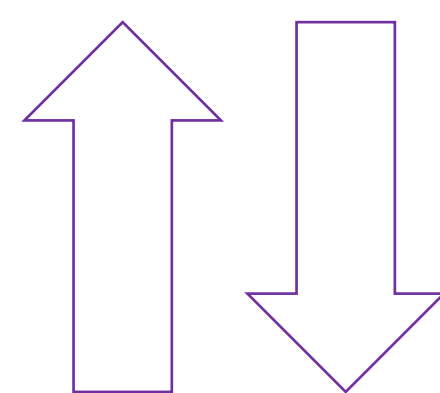
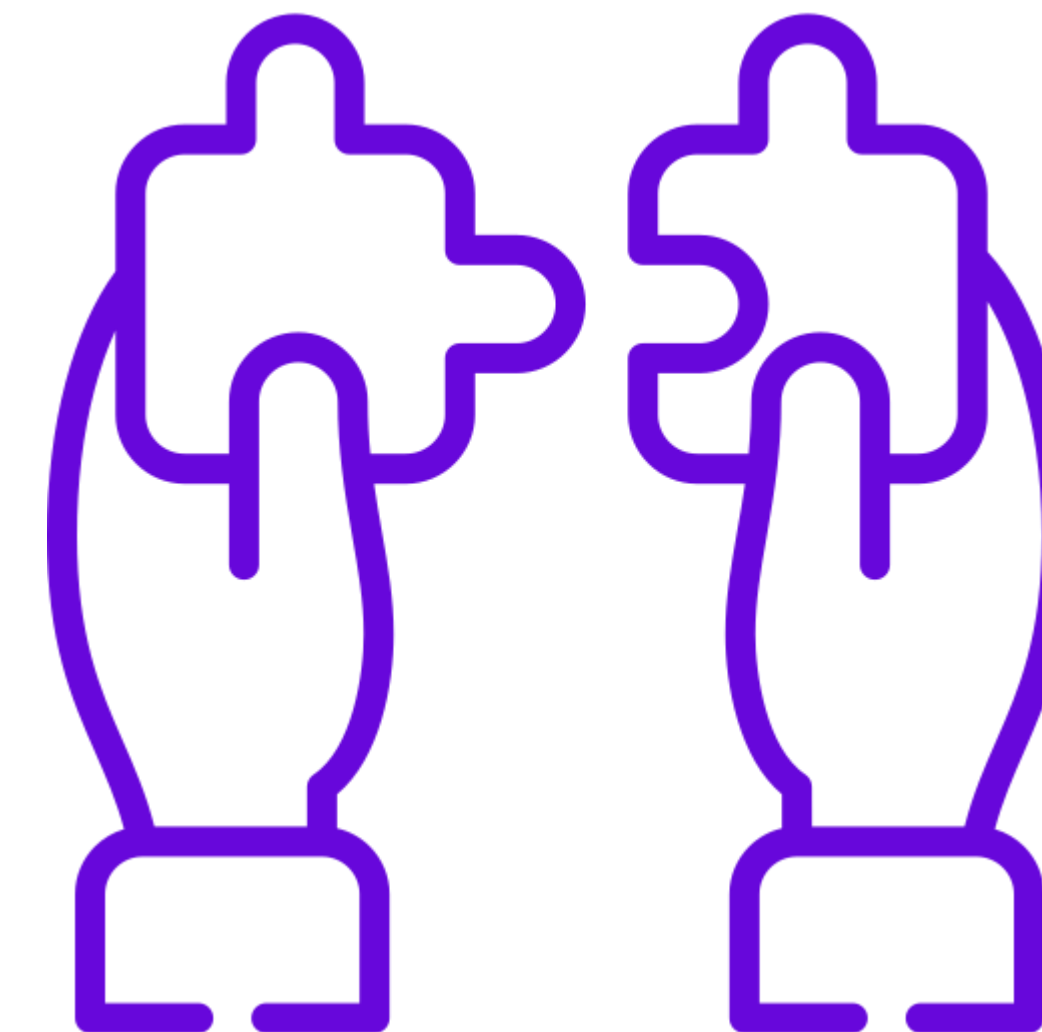
Цель всех мер поддержки ипотечного кредитования – повышение доступности жилья для населения.

Основные риски:

- 1** Повышение цены на жилье (при росте спроса, например, быстрее предложения);
- 2** увеличение рисков финансовой стабильности и макроэкономической устойчивости в случае расширения числа заемщиков с невысокой платежеспособностью.

ПЕРСПЕКТИВЫ ПРОГРАММ

- Планируется продление программы льготной ипотеки «Госпрограмма 2020» на 2021 год.
- «Семейная ипотека» действует до 31 декабря 2022 г.
- «Дальневосточная ипотека» действует до 31 декабря 2024 г.
- «Сельская ипотека» до 31 декабря 2022 г.
- Программы материнского капитала до 31 декабря 2026 г.
- «Дальневосточный гектар» до 2035 г.
- Рассматривается законопроект, который позволит россиянам бесплатно получить земельные участки в Арктической зоне страны для строительства жилого дома или ведения любой экономической деятельности.
- Началась разработка программы льготной ипотеки на частные дома.



Обратный эффект от мер поддержки - снижение ценовой доступности покупки жилья и снижение макроэкономической устойчивости.

СПОСОБЫ ПОВЫШЕНИЯ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

- 1 Обеспечение высокого и устойчивого роста доходов населения.
- 2 Снижение себестоимости строительства.
- 3 Развитие вторичного рынка жилья и долгосрочной аренды.



The background features abstract geometric shapes in shades of teal and green. A large teal rectangle is on the left, and a large green parallelogram is on the right, overlapping the teal one. The text is positioned in the upper right area.

**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ**