

Вопреки семейным обстоятельствам

В связи с рекордно высокой ключевой ставкой возросла актуальность льготной семейной ипотеки. Готово ли государство увеличить ее поддержку?

Текст
ЮЛИЯ ПОЛЯКОВА,
КОРРЕСПОНДЕНТ «Ъ», СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «Б.О.»



Правительство России в октябре 2024 года выделило дополнительные 447 млрд рублей на поддержку жилищного кредитования. Из них 142 млрд — на возобновление «семейной ипотеки». Это одна из немногих льготных программ — наряду с ипотекой для IT-специалистов, арктической, дальневосточной и сельской ипотеками, действующими после отмены с 1 июля льготной ипотеки на новостройки под 8% (программы «Господдержка — 2020»).

Семейная ипотека рассчитана до 2030 года и действует с июля по новым правилам. Теперь программа доступна не всем семьям с двумя и более несовершеннолетними детьми, а только отдельным категориям таких заемщиков. Льготную ставку 6% годовых могут получить только семьи, где одному из детей на момент подписания ипотечного договора исполнилось не больше шести лет или есть ребенок до одного года с особенностями развития. Исключение, то есть доступность на прежних условиях, составляют регионы, где государству нужно поддерживать темпы строительства, — в малых городах с населением до 50 тыс. человек, за исключением Московской и Ленинградской областей, а также покупка или строительство частного дома.

Вторая молодость ипотеки

В последние дни октября, вслед за подписанием премьер-министром **Михаилом Мишустиным** Постановления Правительства РФ о расширении лимитов, некоторые банки, в их числе Сбер, объявили, что возобновят выдачу семейной ипотеки лишь после фактического возобновления лимита и прекращают принимать на нее заявки.

Более того, программа в новом виде допускает некоторые изменения банками условий по ней, и с 30 октября в связи с повышением ставок по базовым ипотечным программам Сбер объявил о повышении ставок в рамках семейной ипотеки — по кредитам, где сумма превышает предусмотренный лимит. Так, ставки Сбер увеличил на 1–4 п.п. Минимальная ставка в зависимости от региона составит от 9,4 до 10%, сообщили в пресс-службе банка.

Поданные до 30 октября заявки банк в своем официальном сообщении для клиентов обещает рассмотреть, а одобренную ипотеку выдать по старым правилам. Также, сославшись на исчерпание оставшегося лимита по программе, приостановил запись на сделки по семейной ипотеке ВТБ.

Банки вынуждены периодически ужесточать и изменять условия в рамках семейной ипотеки. На форумах, в том числе в коммен-

тариях к новостям Сбера, потенциальные заемщики выражают недовольство тем, что заявки «висят» больше месяца, а условия параллельно меняются. За всеми разъяснениями модератор форума Сбера отправляет клиентов к их менеджеру. Это происходит потому, что вновь выделенного объема, распределенного на все банки — участники программы (на сайте Минфина РФ указаны 65 банков), хватит всего на пару месяцев, и что скорее всего, сведет кредитование по программе к точечному. «Выдач по семейной ипотеке сегодня немного, лимиты по данной программе небольшие. Объемы кредитования в ее рамках измеряются даже не сотнями, а десятками миллионов рублей», — пояснил председатель правления «Кошелев-банка» **Олег Багаев**.

О сворачивании семейной ипотеки в сентябре, из-за исчерпания лимитов заявили крупные банки, в том числе Сбер приостановил прием заявок на программу, а ВТБ увеличил по ней первый взнос до фактически заградительного 50,1%.

По данным «Дом.РФ», к 12 сентября общий лимит в 5,9 трлн рублей был выбран банками, допущенными к программе, на 91,8%.

Вопрос с новыми лимитами оставался открытым до конца октября, пока ключевая ставка ЦБ не достигла рекордного за историю 21%, и в связи этим ставки по обычной ипотеке не стали непомерно высокими. Например, в Сбере теперь минимальная ставка по ипотеке на новостройки составляет 24,9% при базовой 27,2%, в ВТБ — от 25,7%.

Не моя семья

По мнению экспертов «ДОМ.РФ», такой уровень ставок ведет к сокращению выдачи ипотеки по итогам 2024 года на треть и даже более, так как инфляция на конец 2024 года будет выше, чем ожидалось. По данным, опубликованным на сайте Банка России, прогноз по ней скорректирован до 8–8,5%.

Аналитики ожидают, что регулятор в ноябре–декабре еще раз повысит ключевую ставку, возможно, на 100 базисных пунктов.

Банкиры считают, что в таких условиях крайне желательно расширение программ поддержки со стороны государства, в том числе семейной ипотеки. «Ипотека традиционно держится на уровне «ключевая ставка плюс три процентных пункта», — говорит Олег Багаев к тому, что нынешний уровень рыночных ипотечных ставок непосилен большинству семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Если так пойдет, в 2025-м снижение будет еще более существенное: по прогнозам «ДОМ.РФ» — вдвое по отношению к текущему году. В структуре продаж новостроек на ипотеку приходится до 90%. Если ситуация с высокими ставками сохранится также в 2025 году, в строительстве возникнут ощутимые проблемы — нераспроданная «первичка», отсрочка запуска жилья в эксплуатацию, заморозка новых проектов.

«Динамика рынка (после отмены льготной ипотеки под 8%. — **Б.О.**) слабая: за небольшим ростом в августе мы увидели спад ипотеки в сентябре. Это свидетельствует о том, что все меньше потенциальных заемщиков могут позволить себе улучшение жилищных условий за счет банковского кредита», — отметил директор по банковским рейтингам «Эксперт РА» **Роман Корнев**. По его оценке, какое-то время объем выдач будет поддерживаться, к примеру, снижением приобретаемых жилых площадей. Однако на более долгосрочном горизонте сохранение высоких ставок способно привести рынок к минимизации выдач и более ощутимому сокращению портфелей.

«Уверен, что рынок просядет, — сказал Дмитрий Орлов. — Тем более что к июлю на ожиданиях скорого завершения льготных программ — ипотеки под 8% и семейной (до июля у рынка не

было уверенности в ее продлении. — «Б.О») банки активно наращивали ипотечное кредитование, и объем выдачи существенно вырос».

Застройщики выражают сильное недовольство — по требованию нацпроекта они должны вводить в эксплуатацию минимум 120 млн квадратных метров в год, и при этом непонятно, как в такой ситуации с ипотекой новостройки продавать.

Минстрой, который отвечает за возведение жилья, направил в Госдуму статистику, прогнозы по рынку с ожиданием новых мер по поддержке отрасли. Однако из-за неоднозначного опыта для финсектора программы «Господдержка – 2020» (Банк России не раз критиковал программу за риски по выплате ипотеки, которые заемщики несут из-за «разгона» цен на новостройки) эксперты сомневаются в том, что меры поддержки на этот раз будут масштабными.

Не коммерческое это дело

Обеспечение молодых семей жильем — социальная задача, считают собеседники «Б.О». Банки должны зарабатывать и не могут давать льготы по той же семейной ипотеке, объяснил Олег Багаев, так как это противоречит сути коммерческой деятельности, направленной на прибыльность.

Ждать заемщикам каких-то преференций от кредиторов бессмысленно. Льготы работают за счет того, что разницу между рыночной ставкой по ипотеке и сниженной ставкой в рамках программы банку компенсирует государство. «Если государство заинтересовано в стимулировании каких-либо социальных задач, государственные льготы могут быть эффективным инструментом», — указал Олег Багаев.

Роман Корнев считает господдержку необходимой, нормальной экономической мерой, но призывает подходить к ней с осторожностью. «Льготное кредитование не является какой-либо новацией российского рынка. Во всем мире субсидирование процентных ставок, предоставление государственных гарантий, налоговые льготы широко применяются для поддержки доступности жилья, образования, малого бизнеса, передовых научных и технических направлений, и банки зачастую выступают проводниками таких мер, — напомнил он. — Важно при этом, чтобы предоставление государственных экономических льгот заемщикам не подменялось директивным кредитованием или иным вмешательством в процессы принятия решений коммерческими институтами».

«Помимо чисто коммерческих оснований есть социальные обязательства, а также государственные цели (например, IT-ипотека). И льготные кредиты прекрасно решают эти

задачи», — уверен заместитель председателя правления ФОРА-банка **Дмитрий Орлов**. Он напомнил, что в рамках нормативов банки по своему усмотрению могут корректировать условия для клиентов, например давать высокие ставки заемщикам с «пятнами» в кредитной истории, а лояльных клиентов, наоборот, поддерживать. «Мы предоставляем льготные условия, в том числе более низкую, чем другим, ставку по ипотеке, для клиентов, которые регулярно получают выплаты на счета в нашем банке — зарплату, пенсии», — уточнил Дмитрий Орлов.

Стандартная ситуация

Улучшению ситуации на рынке жилищного кредитования, по мнению Банка России, призван способствовать Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков — так называемый единый ипотечный стандарт, который вступает в силу с 1 января 2025 года.

Нововведение некоторые участники рынка воспринимают с осторожностью, в первую очередь — из-за риска излишней зарегулированности. «Чем более зарегулированным становится рынок ипотеки, тем менее интересно коммерческим банкам работать в данном сегменте», — пояснил Олег Багаев.

В то же время Дмитрий Орлов полагает, что ипотечный стандарт в достаточной степени учитывает мнение рынка, так как был разработан и принят при непосредственном участии банков, чьи представители входят в состав Комитета по стандартам деятельности кредитных организаций.

Ипотечный стандарт призван ограничить нестандартные подходы; последствия для рынка, финансовой системы и заемщиков не до конца прозрачны. «Главная цель ипотечного стандарта — снизить распространение высокорисковых схем ипотечного кредитования, а именно добиться более подробного информирования заемщиков об условиях кредита и о связанных с ним рисках», — указано в сообщениях Банка России. Так, речь идет о преференциях от девелоперов, в первую очередь о субсидировании застройщикам ставок по ипотеке и оплате кредитов траншами. Это означает, что круг потенциальных заемщиков еще больше сузится и ипотека станет менее выгодной.

Стандарт, в частности, нацелен на пресечение случаев, когда банки направляют выданные по ипотечному кредиту денежные средства не на счет эскроу, а на аккредитив, где они потом находятся долгое время и не используются по целевому назначению. «Запрет на длительное размещение средств ипотечных заемщиков на аккредитивах снизит риски граждан, так как на аккредитивах, в отличие от счетов эскроу, средства не защищены системой страхования вкладов», — указано в сообщении регулятора.

С этической точки зрения, как подчеркивает Роман Корнев, единый ипотечный стандарт вряд ли сам по себе окажет существенное давление на объемы ипотечных выданных, поскольку основная часть этого рынка уже давно эти стандарты, по сути, соблюдает. Вместе с тем та часть рынка, которая все еще использует какие-либо нестандартные подходы в ипотеке, может столкнуться с невозможностью предложить свои продукты отдельным заемщикам, например тем, которые испытывают нехватку средств на первоначальный взнос. «Это потребует корректировки их бизнес-моделей — потенциально в сторону меньшей прибыльности», — уточнил Роман Корнев.

По его мнению, проблемы будут временными, так как нестандартные условия и «маркетинговые» ставки вели к удорожанию жилья, и прозрачность рынка в целом всегда в итоге

на руку и кредитным организациям, и заемщикам. «В первую очередь он (ипотечный стандарт. — «Б.О») решает вопросы снижения рисков для заемщиков, что, несомненно, положительно сказывается на всем финансовом рынке», — пояснил Дмитрий Орлов.

Много вопросов, когда речь идет об ипотечном стандарте, возникает относительно понятия «справедливая стоимость жилья». Сумма кредита не должна превышать 80% так называемой справедливой стоимости жилья.

Дмитрий Орлов не видит здесь проблемы. «Во-первых, справедливую стоимость уже сейчас оценивают залоговые службы банков, минимизируя потенциальные убытки в случае обращения взыскания, то есть объективность в этом вопросе выгодна в первую очередь банкам», — рассказал он. Во-вторых, по словам Дмитрия Орлова, регулятор также имеет все средства для определения рыночной стоимости залогов, чем он активно пользуется и соответственно применяет этот аргумент при общении с банками». Наконец, 80% — это только рекомендация стандарта, а не требование. «Плюс — мы помним, что кредиты с более низким первоначальным взносом у нас подвергнуты повышенным коэффициентам риска, что для банков является весьма существенным стимулом», — резюмировал Дмитрий Орлов.

Жить жильё

По оценке Романа Корнева, хотя в контексте тенденций последних лет разумно ожидать дальнейшего роста цен на жильё, особенно на первичном рынке, доступность жилья должна нормализоваться после «заякоривания» инфляционных ожиданий. По его словам, Банк России видит это одним из следствий жесткой денежно-кредитной политики (ДКП).

Правильной мерой эксперты и банкиры считают решение регулятора с 10 октября 2024 года по 31 марта 2025 года не ограничивать для банков полную стоимость кредита (ПСК) по ипотеке. «Это важный технический момент. Данный ограничитель на время отменен ввиду того, что ставки по ипотечным кредитам не укладывались в требуемые параметры ПСК. Это не позволяло корректно рассчитать аннуитет. «В ситуации, когда ключевая ставка нестабильна, это очень здравое решение, это не плюс и не минус — это объективный факт», — отметил Дмитрий Орлов.

«Для банков временная отмена ограничений по ПСК — это возможность немного улучшить доходность такого низкомаржинального продукта, как ипотека, что, возможно, сделает его более привлекательным для развития, особенно в сегменте средних банков», — считает Роман Корнев. — Улучшение доходности по одному продукту также способно компенсировать банку потери по-другому, что делает кредитование более сбалансированным, облегчает управление рисками и делает банк более устойчивым к потенциальным внешним шокам».

Вслед за мораторием по ПСК крупнейшие банки отменили комиссии для застройщиков. «Это, разумеется, не означает отказ банков от ведения бизнеса с застройщиками, но сделает ипотечную систему прозрачнее и понятнее для заемщика», — уточнил Роман Корнев. «При этом ставки скорректируются вверх», — заключил Дмитрий Орлов.

БО

www.finversia.ru

финансовая информация
finversia

Ничего лишнего...

