

«Квадраты» в сумме: в России разрешили сочетать льготную ипотеку с рыночной

Антон ГЛУШКОВ, президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ):

Сохранение темпов осуществления жилищного строительства напрямую зависит от спроса граждан на жилье, а отсутствие свободных средств на улучшение жилищных условий у более чем 9 млн семей не дает возможности приобретения жилья без использования банковских кредитных продуктов.

В марте 2022 года из-за повышения Банком России значения ключевой ставки в ведущих российских банках возросли ставки по ипотечным кредитам – в среднем до 16-20%. В целях недопущения резкого падения спроса на первичном рынке жилья с 1 апреля были изменены условия выдачи льготной ипотеки. Так, размер процентной ставки по программе «Льготная ипотека» скорректирован до уровня 12%. Положительным явилось и то, что была увеличена максимальная сумма кредита – с 3 до 12 млн рублей в отдельных субъектах РФ (города федерального значения Москва и Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области) и до 6 млн – в других регионах.

С 1 мая вступило в силу постановление правительства РФ №806 от 30 апреля 2022 года «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ», в соответствии с положениями которого была с 12 до 9% снижена процентная ставка по программе «Льготная ипотека», а действие программы продлено до конца 2022 года.

Также решением кабмина, по сути, была увеличена сумма кредитного договора, заключенного со дня вступления в силу данного акта, которую можно брать на покупку жилого помещения с использованием другой субсидированной ипотеки, – до 30 млн рублей в четырех субъектах России (Москва, Подмосковье, Санкт-

Петербург и Ленобласть) и до 15 млн рублей в остальных субъектах РФ. То есть с 1 мая 2022 года при соблюдении условий льготной ипотеки возможно совмещение ее условий с условиями коммерческой (рыночной) ипотеки, что на практике означает возможность покрытия коммерческой (рыночной) ипотекой тех сумм, которые выходят за установленные законодательством пределы в 12 и 6 млн рублей соответственно. Учитывая, что средняя ставка по ипотечным кредитам в банках на I квартал 2022 года составляла примерно 20%, а средняя ставка по потребительским кредитам – около 25%, то предложенная правительством РФ модель будет выгоднее, чем стандартная модель покрытия потребительским кредитом сумм, выходящих за пределы субсидируемой государством ипотеки.

Кроме того, видится возможной модель совмещения «семейной» и льготной ипотеки. Право на субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту по программе «Семейная ипотека» возникает при рождении первого ребенка (и последующих детей) для отдельных категорий граждан. Ставка по такой программе установлена на уровне 6%. Максимальная сумма обязательств заемщика по кредитному договору составляет опять же 12 млн рублей для Московской и Петербургской агломераций и 6 млн для других регионов. Таким образом, в случае соответствия заемщика необходимым условиям по обоим видам ипотечного кредита указанная совмещенная модель будет самым выгодным продуктом, поскольку оба вида такой ипотеки являются субсидированными.

Механизм совмещения различных видов ипотеки позволит поддержать стабильный темп продаж жилья, что приведет к снижению ставок по проектному финансированию и, как следствие, стабилизирует спрос и цены на жилье.

В то же время НОСТРОЙ полагает, что для эффективного функционирования предложенного механизма необходимо установить условие о максимальном проценте коммерческой (рыночной) ипотечной ставки. Считаем также, что в целях недопущения увеличения цен на покупку жилых помещений и снижения спроса доля рыночной ипотеки не должна превышать долю субсидированной

государством ипотеки.

«Для эффективного функционирования предложенного механизма необходимо установить условие о максимальном проценте рыночной ипотечной ставки».

Источник: <https://stroygaz.ru/>