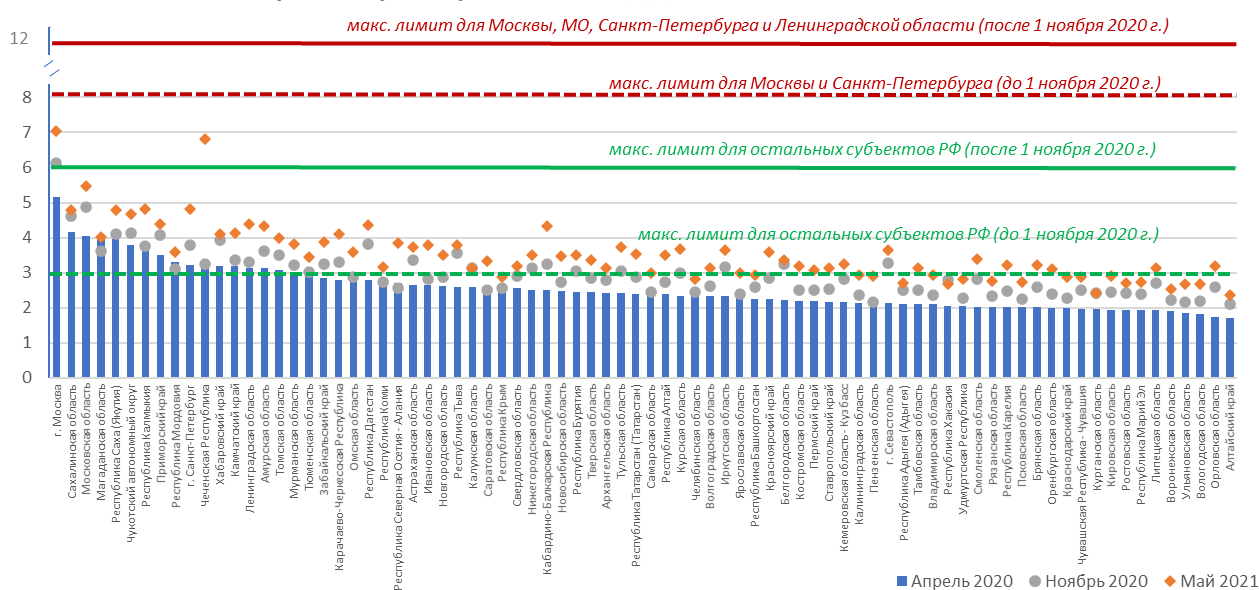


## Итоги реализации льготной программы «Ипотека по 6,5%»

- Ипотека по 6,5% стала самой масштабной государственной программой поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства из всех реализуемых программ.
- Реализация программы привела к рекордному росту ипотечных портфелей банков и «оживила» ипотечное кредитование в регионах.
- На фоне дисбаланса спроса и предложения жилья льготная ипотека привела к масштабному росту цен на недвижимость по всей стране и во всех сегментах рынка жилья.
- Низкие требования к размеру первоначального взноса и низкая ставка, наряду с удорожанием жилья, способствовали увеличению размера ипотечного кредита на фоне продолжающейся стагнации доходов населения.
- Пока ситуация с просроченной задолженностью по ипотеке не вызывает опасения. Однако при сохранении негативной динамики доходов это может стать потенциальным очагом проблем.
- Льготная ипотека бесспорно поддержала застройщиков. Растет скорость выдачи разрешений на строительство и фиксируется рост вводов жилья.
- Уменьшение лимита льготной ипотеки с 1 июля 2021 года «охладит» ипотечный рынок в столичной агломерации и крупнейших городах, но продолжит положительно влиять на развитие ипотеки в регионах.

Правительственная программа льготной ипотеки на покупку новостройки по ставке до 6,5% годовых заработала в середине апреля 2020 года. Изначально программа распространялась на жилищные займы до 8 млн рублей в Москве и Санкт-Петербурге и до 3 млн рублей – в других регионах страны (рис. 1). Минимальный взнос должен составлять не менее 20% стоимости нового жилья. В конце октября программа была продлена до 1 июля 2021 года, параметры программы были смягчены. С 1 ноября 2021 года максимальный размер льготной ипотеки на покупку квартир в новостройках для жителей Москвы и Санкт-Петербурга, а также Московской и Ленинградской областей был увеличен до 12 млн рублей, для других регионов – до 6 млн рублей. Также было снижено требование по размеру первоначального взноса – не менее 15% стоимости жилья.

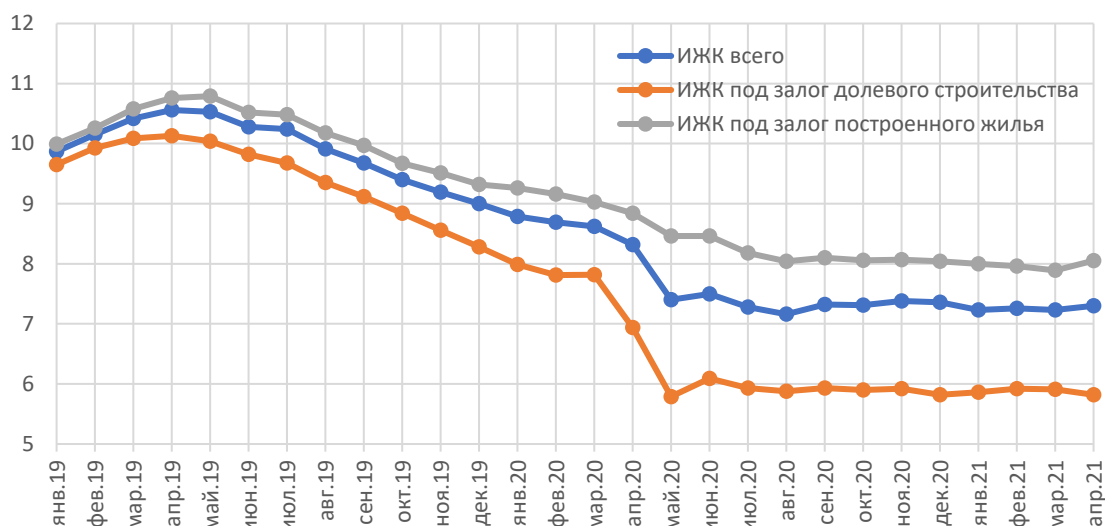
Рис. 1. Средний размер ипотеки по ДДУ и лимиты льготной ипотеки



Источник: Банк России, Правительство РФ

Запуск программы в короткий срок способствовал снижению уровня процентных ставок по различным ипотечным продуктам. Ставка по ипотеке под залог долевого строительства за два месяца упала на 2 п.п. с 7,8 до 5,8%. Ипотека под жилье на вторичном рынке во втором квартале стала дешевле на 1 п.п. Если в марте средняя ставка по такой ипотеке составляла 9%, то к августу ее выдавали в среднем под 8%. Общий уровень ипотечной ставки во 2 квартале 2020 года снизился почти на 1,5 п.п. (рис. 2).

**Рис. 2. Процентные ставки по ипотечным кредитам, % годовых**



Источник: Банк России, Институт развития строительной отрасли

С начала действия программы и по апрель 2021 г. всего было выдано 473 тысячи льготных ипотек на сумму более 1,4 трлн рублей (23% от всех ипотечных кредитов, выданных за этот период). Результаты оказались скромнее, чем планировалось изначально: 850 тыс. новых кредитов на сумму более 2 трлн рублей. Ожидалось на первом этапе программы выдать до 250 тыс. новых ипотечных кредитов, что позволит дополнительно привлечь в сферу жилищного строительства не менее 900 млрд рублей<sup>1</sup>. От второго этапа ожидали выдачи ещё 600 тысяч кредитов на 1,8 трлн рублей<sup>2</sup>. Тем не менее, программа «ипотека по 6,5%» стала самой масштабной среди других государственных программ поддержки ипотечного кредитования и жилищного строительства. По данным ДОМ.РФ, по всем остальным льготным ипотечным программам («Дальневосточная ипотека», «Семейная ипотека» и др. программам) за весь 2020 г. и 4 месяца 2021 г. было предоставлено 145 тыс. кредитов на сумму 399 млрд рублей.

Вместе со спросом на льготную ипотеку под покупку жилья в новостройках увеличился спрос на ипотеку под покупку жилья на вторичном рынке. С мая 2020 г. по май 2021 г. было выдано всего более 2 млн ипотечных кредитов (включая кредиты на новое жилье) на общую сумму около 5,5 трлн рублей. В итоге объем совокупного ипотечного долга населения перед банками увеличился на 32% и составил 10,3 трлн рублей. При этом оживился ипотечный рынок в регионах. Доля топ-3 регионов по выдаче ипотечных кредитов немного снизилась. Если до начала реализации программы 28% всех ипотечных кредитов под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве выдавались в Москве, Санкт-Петербурге и Московской области, то за период действия программы, доля этих регионов снизилась до 24%.

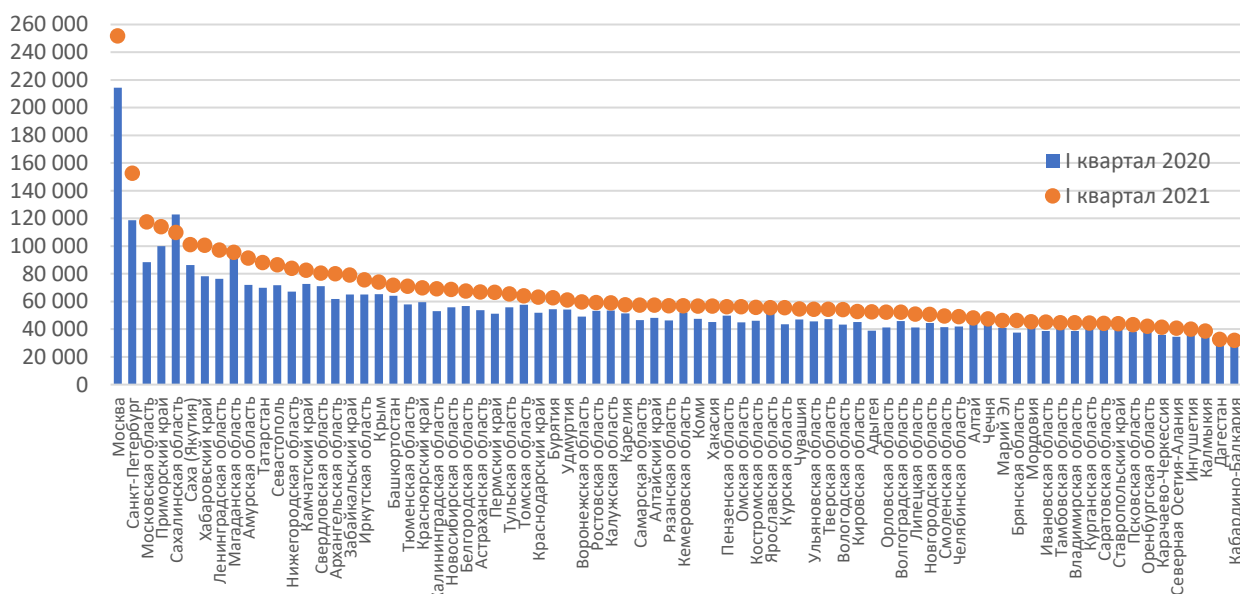
Реализация программы на фоне дисбаланса спроса и предложения привела к росту цен на недвижимость практически во всех регионах. В среднем по России стоимость квадратного метра в новостройке выросла в среднем на 16% (по всем типам квартир). Абсолютным лидером по

<sup>1</sup> <http://government.ru/docs/39558/>

<sup>2</sup> <http://government.ru/docs/40709/>

стоимости новостроек, и жилья вообще, остается Москва, где по итогам 1 квартала 2021 года средняя цена квадратного метра варьировалась от 200 тыс. рублей в типовых новостройках до 290 тыс. рублей в элитных новостройках. На втором месте по стоимости жилья в новостройках стоит Санкт-Петербург (в среднем по всем типам квартир 153 тыс. рублей за кв. м в 1 квартале 2021 года). Тройку самых дорогих регионов замыкает Московская область (в среднем по всем типам квартир 120 тыс. рублей за 1 кв. м). Московская область впервые попала в тройку самых дорогих регионов благодаря «Ипотеке 6.5%», обогнав даже регионы Дальнего Востока. В конце 2019 года там была запущена льготная программа «Дальневосточная ипотека», которая также вызвала резкий рост стоимости (в отдельных регионах рост цен составил два раза). Программа позволяет взять ипотечный кредит по ставке не выше 2% размером не более 6 млн рублей на срок более 20 лет для покупки или строительства жилья на Дальнем Востоке. Размер первоначального взноса 15%. Программа действует до конца 2024 года. В настоящее время, практически все регионы ДВФО входят в топ-20 регионов с высокой стоимостью жилья (рис. 3).

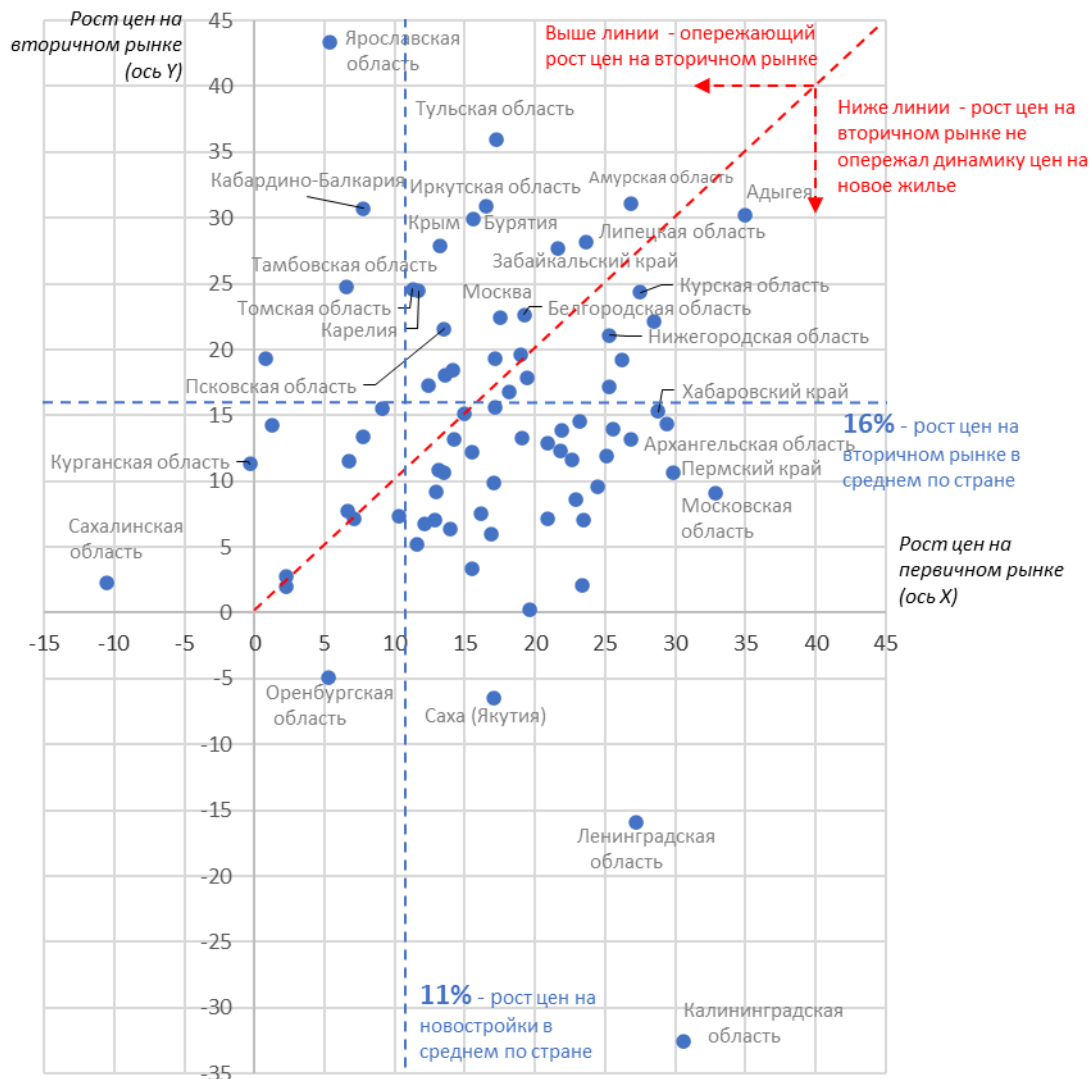
**Рис. 3. Средняя цена новостроек, рублей за 1 кв. м в среднем по всем типам квартир**



Источник: Росстат

Доступность ипотеки вслед за ростом цен на новое жилье «потянула» за собой цены на вторичное жилье. Согласно данным Росстата, почти в трети регионов цены на вторичном рынке жилья выросли даже сильнее, чем на новостройки (рис. 4). Среди них как регионы лидеры по объемам жилищного строительства (Москва, Санкт-Петербург), так и регионы, где объемы жилищного строительства отстают от среднероссийской динамики. Среди регионов с опережающим ростом цен на вторичное жилье также почти все регионы Дальнего Востока, где действует своя региональная программа льготной ипотеки.

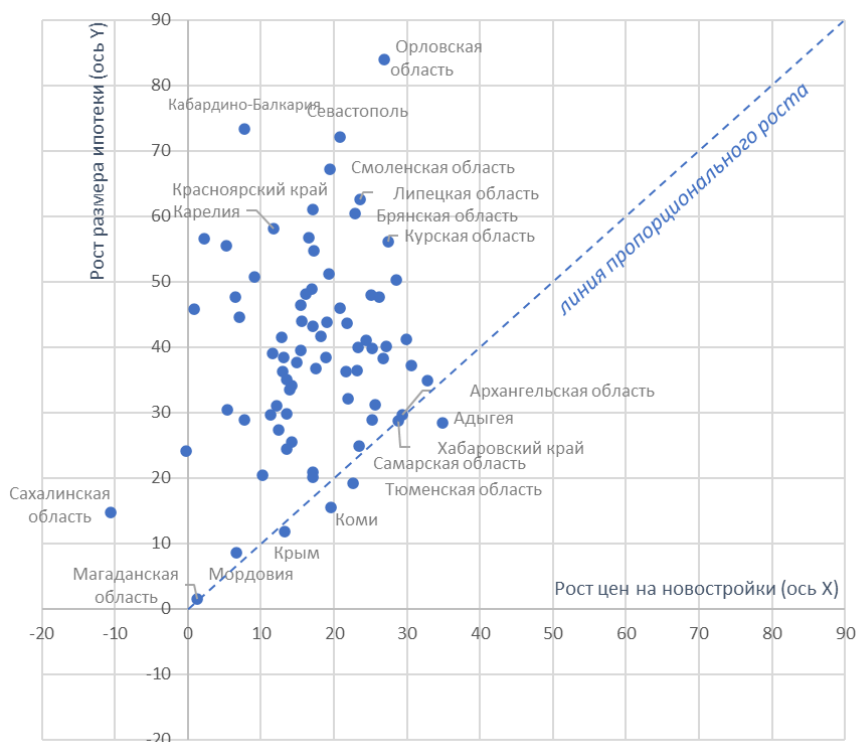
**Рис. 4. Соотношение динамики цен первичном и вторичном рынках жилья**  
(темп прироста 1 квартал 2021 г. к 1 кварталу 2020 г.)



Источник: Росстат

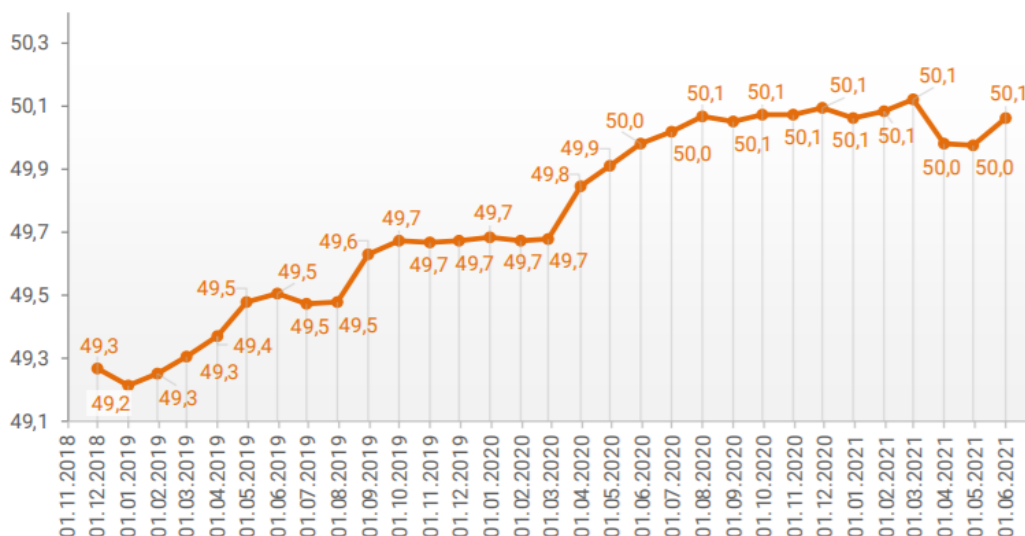
Вслед за ростом цен на недвижимость увеличился и размер ипотечного кредита, однако это увеличение в большинстве регионов не было пропорциональным и рост размера ипотеки существенно превысил рост цен на недвижимость (рис. 5). Льготная программа открыла покупателям доступ к более дорогому жилью. В частности, после запуска льготной ипотеки наблюдался рост средней площади строящихся квартир (рис. 6).

**Рис. 5. Соотношение динамики цен на новостройки и размера ипотечного кредита**  
(рост цен на новостройки, темп прироста 1 квартал 2021 г. к 1 кварталу 2020 г.;  
рост размера ипотеки по ДДУ, темп прироста май 2021 г. к марту 2020 г.)



Источник: Росстат, Банк России.

**Рис. 6. Динамика изменения средней площади строящихся жилых единиц в РФ, кв. м**



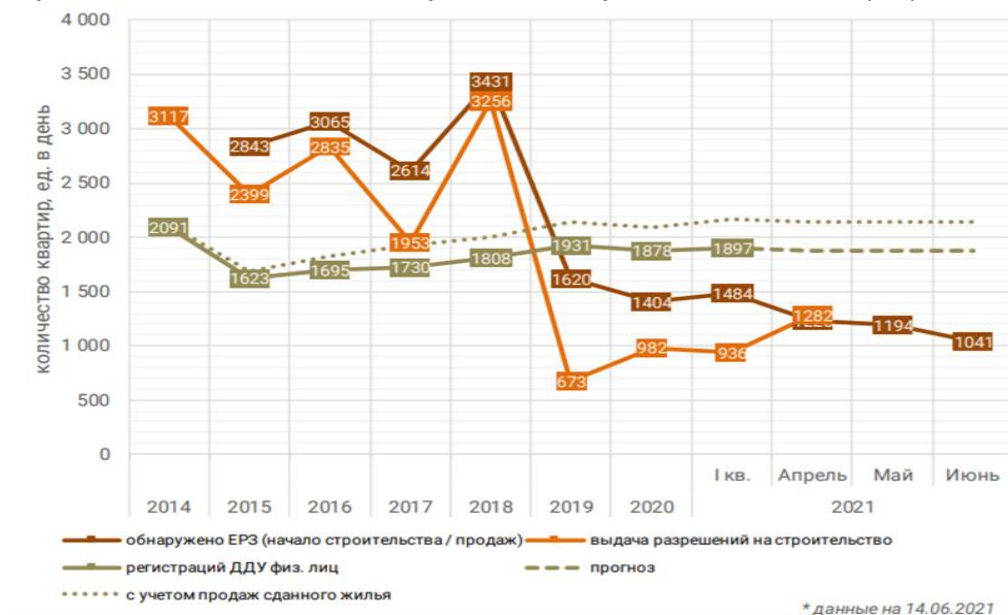
Источник: erzrf.ru

Смягчение требования к размеру первоначального взноса (с ноября 2020 года минимальный первоначальный взнос снижен с 20 до 15%) и низкие ставки подтолкнули население брать более большую ипотеку, чем они могли бы это сделать без действия льготной программы. Доля ипотечных кредитов с первоначальным взносом менее 20% значительно возросла. По данным ДОМ.РФ, если в 3 квартале 2020 г. она составляла 23,9%, то к концу 1 квартала 2021 г. увеличилась до 45,4%. Это не может не вызывать опасений при стагнации реальных доходов населения.

Анализ данных о динамике доходов населения и росте ипотечного кредита по регионам показывает, что в регионах, где за последние три года (2018–2020) реальные доходы населения сократились размер ипотеки в среднем вырос больше, чем в регионах, где доходы за указанные

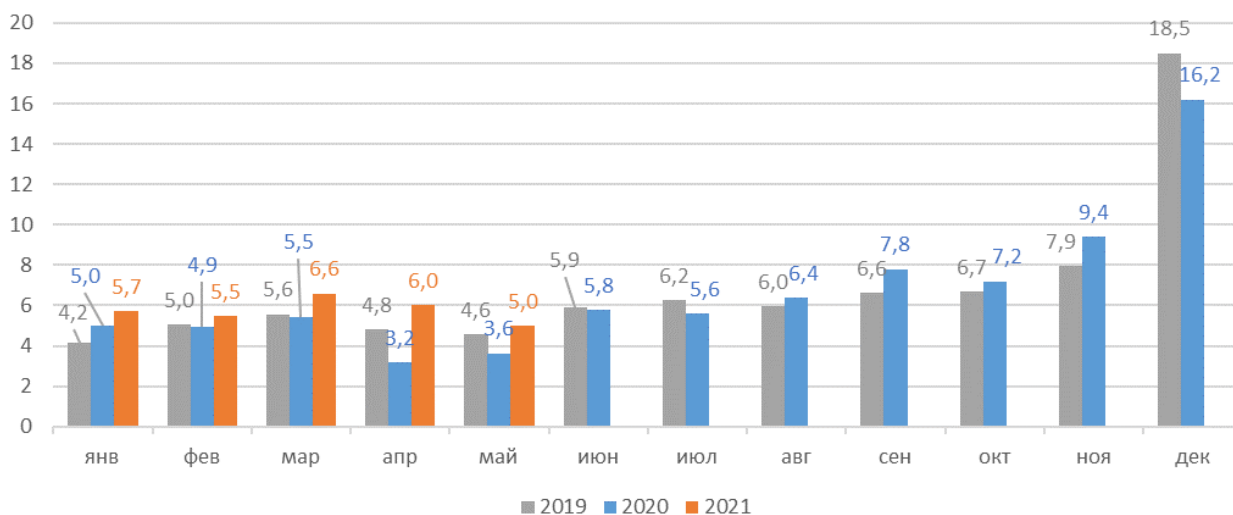


**Рис. 8. Скорость изменения показателей рынка новостроек, количество квартир/единиц в день**



Источник: erzrf.ru

**Рис. 9. Вводы жилья, млн кв. м**



Источник: Росстат

С 1 июля 2021 года условия льготной ипотеке были ужесточены. Максимальный объем кредита снижен до 3 млн рублей и установлен одинаковым для всех регионов, ставка повышена до 7%. Уменьшение лимита беспорно охладит ипотечный рынок. Особенно заметного снижения количества новых ипотек на приобретение новостроек стоит ожидать в регионах с высоким уровнем цен на недвижимость – Москва, МО, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Дальний Восток. В этих регионах была выдана треть всех льготных ипотечных кредитов с апреля 2020 года по май 2021 года. В настоящее время на долю этих регионов приходится около 38% совокупной площади строящегося жилья.

При сохранении платежеспособного спроса в остальных регионах новые условия программы будут способствовать дальнейшему снижению высокой концентрации ипотечного рынка и жилищного строительства.