



ISSN 2712-7907

№ 9 (323) 2024

Бюллетень
Счетной палаты РФ
Льготная ипотека

Представляя
номер

Алексей Саватюгин



Алексей Саватюгин

аудитор Счетной палаты
Российской Федерации

Уважаемые читатели!

«Каждый имеет право на жилище» – так звучит одно из основных конституционных прав гражданина нашей страны. Задача государства – создать человеку все необходимые условия для реализации этого права.

Одним из показателей национальной цели развития Российской Федерации «Комфортная и безопасная среда для жизни», определенных Указами Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 и от 21 мая 2020 г. № 474, является улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год к 2030 году. На решение поставленной задачи направлены различные инструменты поддержки, в том числе в целях развития рынка ипотечного кредитования реализуются программы льготной ипотеки.

Счетная палата проанализировала результаты пяти ипотечных программ (Семейной, Льготной, Дальневосточной, Сельской и IT-ипотеки) и в целом отметила их эффективность и востребованность населением. В 2021–2023 годах на их финансирование были направлены бюджетные ассигнования в размере 568,1 млрд рублей. За этот период в рамках реализации указанных программ было выдано свыше 2 млн ипотечных кредитов.

В то же время наряду с достигнутыми результатами анализ выявил и проблемные вопросы, свидетельствующие о необходимости реформирования и оптимизации указанных мер господдержки.

Подробно о полученных результатах, плюсах и минусах каждой из рассмотренных ипотечных программ, а также о выводах и рекомендациях Счетной палаты относительно их дальнейшей реализации мы рассказываем в этом выпуске Бюллетеня. Уверен, что публичное обсуждение этой актуальной темы поможет совершенствованию мер господдержки ипотечного кредитования и внесет необходимый вклад в дальнейшее развитие этого востребованного механизма улучшения жилищных условий наших граждан.

Содержание

| | |
|--|----|
| Отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия | 5 |
| Официальная позиция | 50 |
| Мнения | 54 |
| Опыт регионов. Комментарии КСО | 66 |
| Рекомендации Счетной палаты | 72 |
| Тематические проверки Счетной палаты | 76 |
| Международная практика | 79 |
| Исследования по теме | 94 |
| Публикации в СМИ | 98 |



Алексей Саватюгин

аудитор Счетной палаты
Российской Федерации

Отчет

о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Аудит выделения и использования в 2021–2023 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования»

Утвержден Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 1 марта 2024 года

Ключевые итоги экспертно-аналитического мероприятия

Основная цель мероприятия

Оценить эффективность реализации мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования.

Ключевые результаты мероприятия

В ходе экспертно-аналитического мероприятия проанализировано пять действующих программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования: Семейная ипотека; Дальневосточная ипотека; Сельская ипотека; Льготная ипотека; IT-ипотека.

На субсидирование льготных кредитов по указанным программам за шесть лет (с учетом фактически израсходованных средств в 2021–2023 годах в размере 568 087,95 млн рублей) планируется направить более 1,6 трлн рублей (рисунок 1).

Установлено, что рост цен на первичном рынке жилья (в 2021 году составил 26 %, в 2022 году – 21 %) был в том числе взаимосвязан с масштабной государственной поддержкой рынка ипотечного кредитования.

Каждый третий ипотечный кредит в 2021–2022 годах субсидировался из федерального бюджета, а по итогам 2023 года – почти каждый второй. При этом именно кредиты по программе Льготной ипотеки, не имеющей определенной социальной направленности, составляют более 50 % (по количеству и объему) от всех выдач льготных ипотечных кредитов.

Массовое предоставление льготных ипотечных кредитов формирует понижающий тренд средневзвешенной ставки по ипотеке на первичном рынке.

Снижение средневзвешенной ставки на один процентный пункт по ипотечным кредитам, выданным под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, соответствует росту реальной цены жилья на первичном рынке на величину от 0,9 до 2 %.

В целях развития строительства объектов индивидуального жилищного строительства (далее также – ИЖС) государство вводит соответствующие меры поддержки. С 2021 года субсидируются ипотечные кредиты, предоставленные на покупку и строительство объектов ИЖС, во всех программах льготного ипотечного кредитования.

В 2021–2023 годах доля кредитов, предоставленных на покупку или строительство объектов ИЖС, составила 9,3 % (или 188,36 тыс. кредитов) от общего количества льготных ипотечных кредитов (2 022,5 тыс. кредитов), предоставленных в рамках пяти программ льготного ипотечного кредитования.

Рисунок 1

Распределение субсидий в рамках программ льготного ипотечного кредитования в 2021–2023 годах



Анализ условий пяти программ льготного ипотечного кредитования показал, что кредиты, предоставляемые на строительство отдельных видов объектов ИЖС, являются идентичными (например, на строительство индивидуального жилого дома (далее также – ИЖД) подрядным способом; на приобретение ИЖД на земельном участке по договору, в соответствии с которым юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязуется в будущем передать заемщику в собственность ИЖД) и предусмотрены во всех пяти программах льготного ипотечного кредитования.

Общая доходность для кредитных организаций по указанным кредитам, предоставленным в рамках программ Семейной ипотеки, Льготной ипотеки и IT-ипотеки, на два процентных пункта выше, чем по Сельской ипотеке и Дальневосточной ипотеке. Соответствующая доходность для банков обеспечивается за счет повышенного возмещения, уплачиваемого из федерального бюджета

по указанным видам ипотечных кредитов. При этом величина принимаемого банками кредитного риска по этим ипотечным кредитам в рамках программ льготного ипотечного кредитования является одинаковой.

Наиболее значимые выводы

1. Деятельность Минфина России, Минцифры России и АО «ДОМ.РФ» по реализации программ Семейной ипотеки, Дальневосточной ипотеки, Льготной ипотеки, IT-ипотеки можно признать в целом эффективной (без учета ограничений, связанных с влиянием программ льготного ипотечного кредитования на цены на первичном рынке жилья).
2. Имеется возможность экономии бюджетных ассигнований при внесении изменений в нормативные акты Правительства Российской Федерации в части снижения возмещения по одностипным видам ипотечных кредитов, предоставленным по Семейной ипотеке, Льготной ипотеке и IT-ипотеке (при снижении на два процентных пункта экономия за 2023 год расчетно могла составить 2 677,57 млн рублей).
3. Более 114,9 тыс. заемщиков оформили по состоянию на 1 января 2024 года два и более льготных ипотечных кредита на общую сумму 1 111,59 млрд рублей, из которой около 34 % приходится на Льготную ипотеку, 62 % – на Семейную ипотеку. Количество заемщиков, оформивших пять и более льготных ипотечных кредитов, составляет 1 563 человека, а общий объем таких кредитов – 42 447,27 млн рублей. Заемщик, способный оформить и обслуживать пять и более кредитов, имеет доходы выше среднего и не нуждается в поддержке государства для улучшения жилищных условий.

Полный текст выводов приводится в соответствующем разделе отчета.

Наиболее значимые предложения (рекомендации)

Правительству Российской Федерации поручить:

- 1) Минфину России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти рассмотреть вопрос о нецелесообразности продления после 1 июля 2024 года программы Льготной ипотеки в целях снижения негативного воздействия программ льготного ипотечного кредитования на стоимость жилья на первичном рынке;

- 2) Минфину России и Минцифры России совместно с АО «ДОМ.РФ» подготовить в срок до 27 апреля 2024 года и направить в Правительство Российской Федерации предложения о внесении изменений в программы Семейной ипотеки, Льготной ипотеки и IT-ипотеки в части сокращения возмещения из федерального бюджета по однотипным видам ипотечных кредитов.

Полный текст предложений (рекомендаций) приводится в соответствующем разделе отчета.

1. Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия

Пункт 3.5.0.2 Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2024 год (переходящее из Плана работы Счетной палаты Российской Федерации на 2023 год, пункт 3.5.0.8).

2. Предмет экспертно-аналитического мероприятия

Деятельность федеральных органов исполнительной власти и акционерного общества «ДОМ.РФ» по предоставлению и использованию средств федерального бюджета, в том числе средств резервного фонда Правительства Российской Федерации в целях поддержки рынка ипотечного кредитования.

3. Цель экспертно-аналитического мероприятия

Оценить эффективность реализации мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования.

4. Объекты экспертно-аналитического мероприятия

- Министерство финансов Российской Федерации (г. Москва).
- Министерство сельского хозяйства Российской Федерации (г. Москва).
- Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (г. Москва).
- Акционерное общество «ДОМ.РФ» (г. Москва).

5. Исследуемый период

2021–2023 годы.

6. Сроки проведения экспертно-аналитического мероприятия

С 10 мая 2023 года по 27 февраля 2024 года.

7. Результаты экспертно-аналитического мероприятия

В рамках экспертно-аналитического мероприятия анализировались результаты следующих программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования: Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Сельская ипотека, Льготная ипотека, IT-ипотека (далее – программы льготного ипотечного кредитования). Перечень нормативных правовых актов, в соответствии с которыми реализуются указанные программы, приведен в приложении № 1 к отчету.

Программы льготного ипотечного кредитования направлены на:

- поддержку семей с детьми – Семейная ипотека (действует с 2018 года);
- региональное развитие жилищного строительства и поддержку отдельных категорий граждан – Дальневосточная ипотека (действует с 2019 года), Сельская ипотека (действует с 2020 года);
- поддержку жилищного строительства – Льготная ипотека (действует с 2020 года);
- поддержку сотрудников аккредитованных компаний, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, – IT-ипотека (действует с 2022 года).

Период реализации трех программ льготного ипотечного кредитования оканчивается в 2024 году: Льготная и Семейная ипотеки действуют до 1 июля 2024 года¹, IT-ипотека действует до 31 декабря 2024 года. Ипотечные кредиты по программе Дальневосточной ипотеки предоставляются до 31 декабря 2030 года, а по программе Сельской ипотеки – бессрочно.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р утверждена Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период

1. Семейная ипотека для отдельных категорий граждан (при наличии ребенка-инвалида, рожденного не позднее 31 декабря 2023 года) действует до конца 2027 года.

до 2035 года (далее – Стратегия развития строительной отрасли). Основной целью Стратегии развития строительной отрасли является обеспечение достижения к 2030 году национальных целей и стратегических задач, определенных указами Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21 июля 2020 г. № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» (далее – Указ № 204, Указ № 474 соответственно).

Одним из показателей национальной цели развития Российской Федерации «Комфортная и безопасная среда для жизни», определенных Указом № 474, является улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год к 2030 году.

Достижение указанного показателя осуществляется посредством реализации мероприятий в рамках федеральных проектов, в том числе таких как «Содействие субъектам Российской Федерации в реализации полномочий по оказанию государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг»², «Ипотека» и «Финансовая поддержка семей при рождении детей»³.

Указанные федеральные проекты включены в направление (подпрограмму) «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан Российской Федерации» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – ГП-05)⁴.

7.1. Оценка выделения и использования ресурсов, предоставленных в целях поддержки рынка ипотечного кредитования

Критерии аудита:

- объем бюджетных ассигнований, использованных на реализацию государственных программ ипотечного кредитования, не превышает первоначально запланированный объем;
- бюджетные ассигнования перечислены получателям в полном объеме.

Бюджетные ассигнования по всем программам (кроме Сельской ипотеки) выделялись в рамках ГП-05, при этом программа Семейная ипотека включена в паспорт

2. Ответственный – Минстрой России.

3. Ответственный – Минтруд России.

4. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710.

федерального проекта «Финансовая поддержка семей при рождении детей» (далее – ФП «Поддержка семей») национального проекта «Демография»⁵.

Программа Сельская ипотека реализуется в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий»⁶.

Таблица 1. Информация о получателях бюджетных средств (лимитов бюджетных обязательств) на цели финансирования льготных ипотечных программ и операторах программ

| Наименование программы | Получатель средств федерального бюджета | Оператор программы |
|-------------------------|---|--------------------|
| Семейная ипотека | Минфин России | АО «ДОМ.РФ» |
| Дальневосточная ипотека | Минфин России | АО «ДОМ.РФ» |
| Сельская ипотека | Минсельхоз России | Минсельхоз России |
| Льготная ипотека | Минфин России | АО «ДОМ.РФ» |
| IT-ипотека | Минцифры России | АО «ДОМ.РФ» |

АО «ДОМ.РФ» в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ⁷ является единым институтом развития в жилищной сфере, одной из основных задач которого является содействие развитию ипотечного жилищного кредитования. Вся информация по программам льготного ипотечного кредитования формируется АО «ДОМ.РФ» с использованием единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС)⁸.

Информация о бюджетных ассигнованиях, утвержденных федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год на программы льготного ипотечного кредитования, и их кассовом исполнении приведена в приложении № 2 к отчету.

За 2021–2023 годы на финансирование льготных ипотечных программ бюджетные ассигнования использованы в размере 568 087,95 млн рублей.

5. Утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 г. № 16.
6. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2019 г. № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».
7. «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
8. Создана в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». АО «ДОМ.РФ» является оператором ЕИСЖС.

Таблица 2. Кассовое исполнение по льготным ипотечным программам за 2021–2023 гг.

| Наименование программы | Сумма за 2021 г., млн руб. | Сумма за 2022 г., млн руб. | Сумма за 2023 г., млн руб. | Итого | Доля в общем объеме, % |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|
| Семейная ипотека | 11 181,50 | 76 000,00 | 123 900,00 | 211 081,50 | 37,16 |
| Дальневосточная ипотека | - | 7 650,00 | 28 100,00 | 35 750,00 | 6,29 |
| Сельская ипотека | 8 254,47 | 18 482,01 | 18 471,26 | 45 207,74 | 7,96 |
| Льготная ипотека | 23 048,71 | 132 300,00 | 113 700,00 | 269 048,71 | 47,36 |
| IT-ипотека | - | 500,00 | 6 500,00 | 7 000,00 | 1,23 |
| ВСЕГО | 42 484,68 | 234 932,01 | 290 671,26 | 568 087,95 | 100,00 |

На субсидирование льготных ипотечных кредитов за период с 2021 по 2026 год (с учетом фактически израсходованных средств в 2021–2023 годах в размере 568 087,95 млн рублей) из федерального бюджета будет направлено более 1,6 трлн рублей.

Таблица 3. Бюджетные ассигнования, утвержденные на период 2024–2026 гг., на реализацию программ льготного ипотечного кредитования

млн. руб.

| Наименование программы | Предусмотрено Федеральным законом № 540-ФЗ* | | |
|-------------------------|---|-------------------|-------------------|
| | 2024 г. | 2025 г. | 2026 г. |
| Семейная ипотека | 223 800,00 | 123 800,00 | 79 500,00 |
| Дальневосточная ипотека | 41 200,00 | 36 800,00 | 37 100,00 |
| Сельская ипотека | 24 457,00 | 18 266,41 | 12 637,43 |
| Льготная ипотека | 230 000,00 | 102 500,00 | 53 400,00 |
| IT-ипотека | 21 600,00 | 16 800,00 | 11 508,00 |
| Всего | 541 057,00 | 298 166,41 | 194 145,43 |

* Федеральный закон от 27 ноября 2023 г. № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов».

Критерий аудита: объем бюджетных ассигнований, использованных на реализацию государственных программ ипотечного кредитования, не превышает первоначально запланированный объем.

Анализ информации, приведенной в приложении № 2 к отчету, показал, что в течение 2021–2023 годов объемы бюджетных ассигнований, выделенных на программы льготного ипотечного кредитования, ежегодно увеличивались путем внесения изменений в сводную бюджетную роспись, в том числе за счет средств резервного фонда Правительства Российской Федерации⁹.

Программа Дальневосточной ипотеки в 2021 году и первой половине 2022 года реализовывалась за счет бюджетных ассигнований, выделенных АО «ДОМ.РФ» в декабре 2019 года в размере 14 659,2 млн рублей¹⁰. На основании распоряжений Правительства Российской Федерации от 28 июля 2022 г. № 2093-р и от 15 сентября 2022 г. № 2627-р из резервного фонда Правительства Российской Федерации Минфину России были выделены бюджетные ассигнования в общем размере 7 650,0 млн рублей для предоставления АО «ДОМ.РФ» субсидий в виде вкладов в имущество, не увеличивающих его уставный капитал, на цели реализации программы Дальневосточная ипотека.

В связи с ограничительными мерами, предпринятыми в отношении Российской Федерации иностранными государствами, а также во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 2 марта 2022 г. № 83 «О мерах по обеспечению ускоренного развития отрасли информационных технологий в Российской Федерации» Минцифры России выделены в 2022 году из резервного фонда Правительства Российской Федерации 1 500,0 млн рублей для предоставления АО «ДОМ.РФ» субсидии в виде вклада в имущество, не увеличивающего его уставный капитал, на цели реализации программы IT-ипотеки¹¹. В октябре 2022 года в сводную бюджетную роспись были внесены изменения, и размер бюджетных ассигнований АО «ДОМ.РФ» на реализацию программы IT-ипотеки был уменьшен на 1 000,0 млн рублей.

Превышение бюджетных ассигнований, первоначально утвержденных федеральными законами о федеральном бюджете, в совокупности по льготным ипотечным программам в 2021 году составило 42,6 %, в 2022 году – 177,8 %, в 2023 году – 47,4 %.

-
9. За исключением бюджетных ассигнований на Семейную ипотеку в 2021 году и на Сельскую ипотеку в 2023 году (снижены).
 10. В 2022 году в Федеральном законе от 6 декабря 2021 г. № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» бюджетные ассигнования АО «ДОМ.РФ» на реализацию программы Дальневосточная ипотека предусмотрены не были.
 11. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 1 апреля 2022 г. № 714-р.

Увеличение финансирования льготных ипотечных программ было обусловлено двумя основными причинами:

- изменением условий программ (например: продление срока действия Льготной ипотеки¹² и соответствующее увеличение лимита кредитования по программе¹³; включение в состав заемщиков по Семейной ипотеке граждан с двумя несовершеннолетними детьми¹⁴);
- резким увеличением в 2022–2023 годах ключевой ставки Банка России в связи с изменившимися геополитическими условиями¹⁵.

При этом увеличение финансирования льготных ипотечных программ сопровождалось в ряде случаев улучшением запланированных результатов. Так, по программе Льготной ипотеки увеличено значение планового результата ее реализации «обеспечение улучшения жилищных условий граждан Российской Федерации» с 622 тыс. человек в 2021 году до 1,13 млн человек в 2024 году¹⁶; по программе Семейной ипотеки увеличено плановое значение результата «семьи с двумя и более детьми воспользовались правом получения ипотечного кредита (займа) по ставке 6 % годовых» с 352,9 тыс. семей в 2024 году¹⁷ до 410,4 тыс. семей в 2025 году¹⁸.

Критерий аудита: бюджетные ассигнования перечислены получателям в полном объеме.

В проверяемом периоде субсидии АО «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество, не увеличивающих его уставный капитал, предоставляемые получателями средств федерального бюджета (Минфин России и Минцифры России) по льготным ипотечным программам (Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Льготная ипотека и IT-ипотека), подлежали казначейскому сопровождению.

-
12. Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 октября 2020 г. № 1732 срок действия программы продлен до 1 июля 2021 года; постановлением Правительства Российской Федерации от 18 октября 2021 г. № 1758 срок действия программы продлен до 1 июля 2022 года; постановлением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. № 806 срок действия программы продлен до 31 декабря 2022 года; постановлением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2022 г. № 2485 срок действия программы продлен до 1 июля 2024 года (подпункт «б» пункта 5 Правил).
 13. С 1,85 трлн рублей на начало 2021 года с последующим поступательным увеличением в июне и октябре 2021 года, в марте, апреле и декабре 2022 года, в августе и декабре 2023 года до 6,04 трлн рублей (часть 3 пункта 2 Правил).
 14. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2022 г. № 2485.
 15. Банк России 28 февраля 2022 года поднял ключевую ставку с 9,5 до 20 %. Банк России 24 июля 2023 года поднял ключевую ставку с 7,5 до 8,5 %, затем 15 августа 2023 года – до 12 %. По состоянию на 1 января 2024 года ключевая ставка составляет 16 %.
 16. Пункт 10 постановления Правительства Российской Федерации от 27 июля 2020 г. № 1121.
 17. В соответствии с Дополнительным соглашением от 10 февраля 2022 г. № 3 к Соглашению № 092-11-2021-004.
 18. В соответствии с Дополнительным соглашением от 28 февраля 2023 г. № 7 к Соглашению № 092-11-2021-004.

Все бюджетные ассигнования, выделенные на пять программ льготного ипотечного кредитования в 2021–2023 годах, в полном объеме перечислялись получателям (кредитным организациям), за исключением субсидий 2021 года на Семейную ипотеку и субсидий 2023 года на Сельскую ипотеку.

В сводную бюджетную роспись 2 декабря 2021 года были внесены изменения¹⁹, в соответствии с которыми бюджетные ассигнования по Семейной ипотеке в 2021 году уменьшены на 1 900,0 млн рублей с перераспределением в резервный фонд Правительства Российской Федерации.

Бюджетные ассигнования по программе Сельская ипотека в ноябре 2023 года уменьшены на 1 246,53 млн рублей в результате внесения изменений в сводную бюджетную роспись на 2023 год²⁰.

В соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации об утверждении правил возмещения недополученных кредитными организациями доходов по льготным ипотечным программам²¹ АО «ДОМ.РФ» разрешено размещать временно свободные денежные средства, полученные на цели финансирования реализации указанных программ в депозиты и (или) в виде неснижаемого остатка на расчетных счетах в кредитных организациях, а также использовать полученный от размещения доход на финансирование реализации указанных программ и компенсацию операционных расходов АО «ДОМ.РФ» в рамках программ.

За 2021–2023 годы от размещения временно свободных денежных средств субсидий АО «ДОМ.РФ» получило 2 278,06 млн рублей, из которых 1 589,2 млн рублей, или 69,76 %, израсходовано на цели возмещения кредиторам недополученных доходов по льготным ипотечным кредитам, 511,27 млн рублей, или 22,44 %, – на операционные расходы АО «ДОМ.РФ», связанные с реализацией программ. Остаток неиспользованных на 1 января 2024 года средств составляет 177,59 млн рублей, или 7,8 %.

-
19. Справка об изменении сводной бюджетной росписи федерального бюджета и лимитов бюджетных обязательств на 2021 финансовый год и на плановый период 2022 и 2023 годов от 2 декабря 2021 г. № 1-03-000/1077.
20. (-)22,45 млн рублей – справка от 1 ноября 2023 г. № 1-03-000/0866 г. об изменении сводной бюджетной росписи федерального бюджета на 2023 год (изменения, вносимые в случае увеличения бюджетных ассигнований резервного фонда Правительства Российской Федерации); (-)1 224,08 млн рублей – справка от 16 ноября 2023 г. № 1-03-000/0943 об изменении сводной бюджетной росписи федерального бюджета на 2023 год (изменения, вносимые в случае перераспределения бюджетных ассигнований на иные цели, определенные Правительством Российской Федерации).
21. Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Льготная ипотека, IT-ипотека.

Таблица 4. Информация о полученных АО «ДОМ.РФ» доходах от размещения временно свободных денежных средств и осуществленных расходах в рамках льготных ипотечных программ

млн руб.

| Наименование | Объем* | | |
|---|----------|----------|---------|
| | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. |
| Получено доходов от размещения всего, в т. ч. по программе: | 969,32 | 1 308,74 | 0,00 |
| Семейная ипотека | 193,74 | 580,32 | 0,00 |
| Льготная ипотека | 363,60 | 460,67 | 0,00 |
| Дальневосточная ипотека | 411,97 | 266,53 | 0,00 |
| IT-ипотека | - | 1,22 | 0,00 |
| Использование полученных доходов всего, в том числе: | 1 020,66 | 882,21 | 197,60 |
| возмещение кредиторам недополученных доходов по ипотечным кредитам, заключенным на условиях программ | 894,25 | 690,85 | 4,10 |
| расходы по организации информирования граждан и кредиторов по вопросам, связанным с реализацией программ; расходы по проверке кредитно-обеспечительной и иной документации в рамках реализации программ и получения необходимых доступов в информационные системы | 112,20 | 183,48 | 148,94 |
| оплата услуг по разработке, внедрению и поддержке функциональности программного модуля, разработанного в ЕИСЖС | 14,21 | 7,87 | 44,57 |

* Расходы указаны с учетом переходящих остатков предыдущих периодов.

В 2023 году АО «ДОМ.РФ» не размещало свободные денежные средства субсидий по программам льготного ипотечного кредитования в депозиты и иные финансовые инструменты, поскольку такая возможность приостановлена с 1 января 2023 года до 1 января 2024 года²² в части средств, подлежащих казначейскому сопровождению.

Также в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2022 г. № 993²³ АО «ДОМ.РФ» выплачивает кредитным организациям дополнительное возмещение за счет собственных средств по ипотечным кредитам, предоставленным

22. В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 21 ноября 2022 г. № 448-ФЗ «О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, приостановлении действия отдельных положений Бюджетного кодекса Российской Федерации, признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации и об установлении особенностей исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в 2023 году».
23. «О внесении изменений в Правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020–2022 годах».

заемщикам на строительство индивидуального жилого дома своими силами в рамках Льготной ипотеки. Размер возмещения, выплачиваемого АО «ДОМ.РФ», не может превышать 1,0 млрд рублей. АО «ДОМ.РФ» по состоянию на 1 января 2024 года дополнительно направило кредитным организациям 701,95 млн рублей (или 70,2 % от общего лимита).

Таблица 5. Информация о параметрах кредитов, предоставленных по программе Льготная ипотека на строительство индивидуального жилого дома своими силами по состоянию на 1 января 2024 года

| Показатель | Всего | В т. ч. субсидируется АО «ДОМ.РФ» |
|--|------------|-----------------------------------|
| Количество, ед. | 31 433 | 21 336 |
| Объем предоставленных кредитов, млн руб. | 143 414,70 | 88 854,56 |

Следует отметить, что предоставление льготных ипотечных кредитов на строительство индивидуального жилого дома своими силами до мая 2022 года было предусмотрено только программами Сельской ипотеки и Дальневосточной ипотеки, выдачи таких ипотечных кредитов не являлись массовыми. Для кредитных организаций залог ИЖД, построенного своими силами, несет повышенный риск, связанный с низкой ликвидностью данного вида недвижимости. Дополнительное субсидирование АО «ДОМ.РФ» льготных ипотечных кредитов, предоставленных на строительство ИЖД своими силами, применялось в целях стимулирования кредитных организаций по выстраиванию и наладке бизнес-процессов данного вида кредитования. Дополнительное субсидирование сверх выделенного лимита в 1,0 млрд рублей АО «ДОМ.РФ» не планируется.

7.2. Проверка достижения результатов мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования

Критерии аудита:

- результаты, запланированные решениями о выделении бюджетных ассигнований и установленные соглашениями, достигнуты;
- результаты, предусмотренные национальным проектом «Жилье и городская среда» в части ипотечного кредитования, достигнуты;
- качество ипотечных кредитов, выданных по государственным программам, соответствует лучшим практикам.

В период 2021–2022 годов каждый третий ипотечный кредит оформлялся в рамках программ льготного ипотечного кредитования, а по итогам 2023 года – практически каждый второй. Ипотечные кредиты, выданные в проверяемом периоде в рамках

Льготной ипотеки, составляют более 50 % (по количеству и объему) от выдач льготных ипотечных кредитов по всем программам, а в 2021 году их доля составляла более 60 % (по количеству и объему).

Программы льготного ипотечного кредитования, стимулируя спрос на рынке строительства жилья, позволяют застройщикам реализовывать новые проекты жилищного строительства, которые завершаются в перспективе 2–3 лет. При этом федеральный бюджет берет на себя обязательства в рамках программ на длительные сроки – 20 и более лет.

Таблица 6. Информация о предоставленных льготных ипотечных кредитах в рамках программ льготного ипотечного кредитования* и по банковскому сектору в целом**

| Программа | 2021 г. | | 2022 г. | | 2023 г. | |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | количество, шт. | объем, млн руб. | количество, шт. | объем, млн руб. | количество, шт. | объем, млн руб. |
| Семейная ипотека | 139 817 | 478 219,1 | 182 836 | 857 001,3 | 432 925 | 2 175 767,5 |
| Сельская ипотека | 51 988 | 99 889,1 | 13 057 | 33 643,0 | 23 242 | 84 011,0 |
| Дальневосточная ипотека | 17 658 | 74 805,1 | 25 116 | 113 995,1 | 37 707 | 182 101,9 |
| Льготная ипотека | 341 445 | 1 055 810,9 | 289 985 | 1 297 083,8 | 419 879 | 2 010 649,3 |
| IT-ипотека | 0 | 0,0 | 5 592 | 50 939,9 | 41 298 | 358 800,9 |
| Итого | 550 908 | 1 708 724 | 516 586 | 2 352 663 | 955 051 | 4 811 331 |
| Итого по банковскому сектору | 1 908 532 | 5 695 075,00 | 1 327 289 | 4 813 268,00 | 2 036 064 | 7 778 916,00 |

* Данные оперативной отчетности АО «ДОМ.РФ» по состоянию на 1 февраля 2024 года.

** Источник данных – официальный сайт Банка России (cbr.ru).

В проверяемом периоде растет средний размер ипотечного кредита с 2,73 млн рублей за январь 2021 года до 3,98 млн рублей за декабрь 2023 года. Также растет средневзвешенный срок ипотечного кредита: за два с лишним года он увеличился с 18,95 года (кредиты, выданные в январе 2021 года) до 25,19 года (кредиты, выданные в декабре 2023 года)²⁴.

24. Источник данных – официальный сайт Банка России (cbr.ru).

Во II квартале 2022 года получили распространение так называемые программы «льготной ипотеки от застройщика»²⁵. В рамках таких программ банк предоставлял заемщику ипотечный кредит по экстремально низкой ставке (вплоть до 0,01 % годовых), а цена квартиры оказывалась выше на 20–30 % (эта разница частично выплачивалась застройщиком банку в качестве компенсации). При этом программы «льготной ипотеки от застройщика» комбинировались с государственными программами льготной ипотеки. Эти программы исказили ситуацию на рынке недвижимости.

Ввиду широкой востребованности программ льготной ипотеки доля льготных ипотечных кредитов, выданных под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (далее – также ДДУ), существенно возросла в общем количестве предоставленных ипотечных кредитов с 0,8 % в 2018 году и 6 % в 2019 году до 56–60 % в 2020–2022 годах. Соответственно увеличивается разрыв между ставками ипотечного кредитования на первичном и вторичном рынках жилья (рисунок 2).

Возможность получения льготного ипотечного кредита повысила спрос населения на жилье на фоне отсутствия возможности оперативно нарастить объемы строительства нового жилья, и, как следствие, выросли цены на жилье, в первую очередь на первичном рынке.

Таблица 7. Индексы цен на рынке жилья по Российской Федерации (на конец года в процентах к концу предыдущего года, все типы квартир)*

| Год | Первичный рынок | Вторичный рынок |
|------|-----------------|-----------------|
| 2018 | 106,3 | 104,1 |
| 2019 | 108,0 | 103,8 |
| 2020 | 112,0 | 109,5 |
| 2021 | 126,0 | 117,2 |
| 2022 | 121,0 | 111,8 |

* [Данные официального сайта Росстата \(https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/dinamika_1998_2022.xlsx\)](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/dinamika_1998_2022.xlsx)

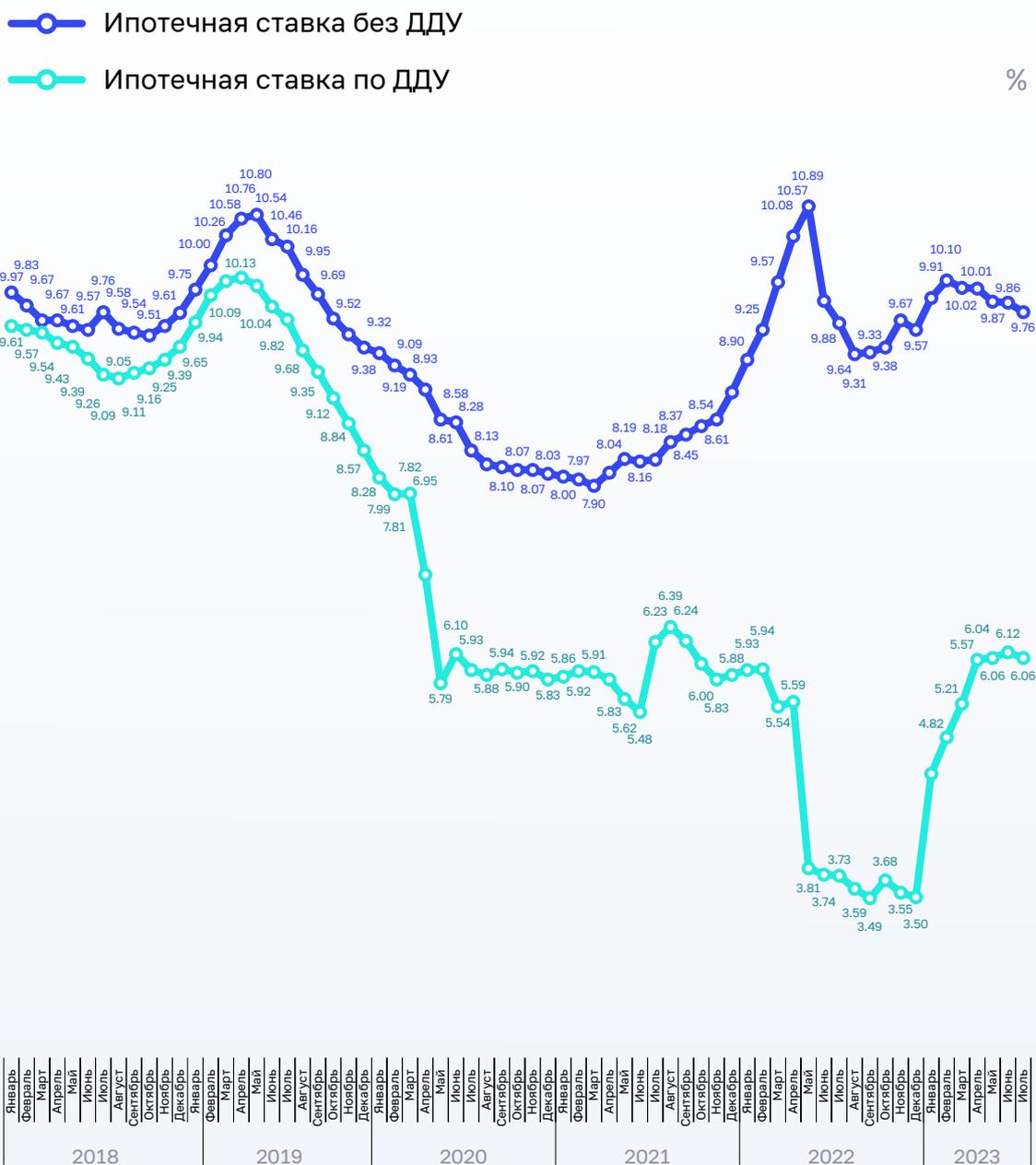
Кроме того, наблюдается дисбаланс на рынке недвижимости в виде существенного (в ряде регионов страны от 60 до 30 %) превышения уровня цен на первичном рынке по отношению к уровню цен на вторичном рынке. Такая ситуация наблюдается в Астраханской, Пензенской, Московской областях, Республике Карелия, Магаданской, Челябинской областях, Забайкальском крае, Орловской, Свердловской, Ленинградской и Кировской областях²⁶.

25. Программы «льготной ипотеки от застройщика», доклад для общественных консультаций, Банк России, Москва, 2022.

26. Расчетные данные (средние значения по сопоставимым типам квартир, входящим в одну группу). Данные официального сайта Росстата (<https://www.fedstat.ru/indicator/30925#>).

Рисунок 2

Динамика ставок по ипотеке в среднем по Российской Федерации на первичном и вторичном рынке жилья*



* Источник данных – официальный сайт Банка России.

В ходе мероприятия посредством эконометрического анализа²⁷ исследовалась взаимосвязь между реализацией программ льготного ипотечного кредитования²⁸ и ростом цен на жилье на первичном рынке. Информация о методологии исследования приведена в приложении № 3 к отчету.

По результатам анализа установлена взаимосвязь между реализацией программ льготного ипотечного кредитования и ростом цен на жилье на первичном рынке. Так, снижение средневзвешенной ставки на один процентный пункт по ипотечным кредитам, выданным под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, соответствует росту реальной цены²⁹ жилья на первичном рынке на величину от 0,9 до 2 %.

Изменение цен на жилье на вторичном рынке оказалось не связанным с изменением средневзвешенных ставок по ипотеке.

Анализ также показал, что важными факторами роста цен на жилье являются: реальные доходы населения, выраженные в виде реальной средней заработной платы по региону (рост реальных средних зарплат в регионе на 1 % соответствует росту средних цен на жилье на первичном рынке примерно на 0,7 % в течение двух кварталов); введение механизма проектного финансирования строительства с использованием счетов эскроу.

Также в рамках мероприятия проведен анализ предоставления в проверяемом периоде льготных ипотечных кредитов в разрезе регионов Российской Федерации (приложение № 4 к отчету).

Наибольшую долю в выдачах льготных ипотечных кредитов занимают ипотечные кредиты, предоставленные на покупку недвижимости в четырех субъектах Российской Федерации: г. Москва, г. Санкт-Петербург, Московская область и Краснодарский край. На покупку недвижимости в каждом из указанных регионов выдается более 6,5 % льготных ипотечных кредитов по количеству и объему, от предоставленных льготных ипотечных кредитов по всем программам.

По количеству льготных ипотечных кредитов, предоставленных на душу населения, наименьшее количество выданных кредитов зафиксировано в четырех субъектах³⁰: Мурманская область, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Чеченская Республика.

27. Аналитическая справка от 6 декабря 2023 г. № АСП-54/22.

28. В рамках анализа не использовались данные по Сельской ипотеке.

29. Выше инфляции, выражаемой индексом потребительских цен.

30. Без учета Ненецкого автономного округа (за период проверки в указанном субъекте предоставлено только три ипотечных кредита).

В Мурманской области такая ситуация связана с недостаточным объемом строительства жилья. По данным ЕИСЖС, в Мурманской области реализуется только один строительный проект общей площадью 5 тыс. кв. м³¹.

Наибольшую долю в выдачах льготных ипотечных кредитов, предоставленных на покупку объектов ИЖС, занимают ипотечные кредиты, предоставленные в четырех субъектах Российской Федерации: Московская область, Краснодарский край, Республика Башкортостан и Республика Татарстан. В каждом из указанных регионов также выдается более 5,5 % льготных ипотечных кредитов по количеству и объему, от предоставленных льготных ипотечных кредитов на покупку объектов ИЖС по всем программам.

В рамках программы Сельской ипотеки установлены три субъекта Российской Федерации с наибольшей средней площадью приобретаемой недвижимости более 114 кв. м (в среднем по всей программе – 100 кв. м³²): Ленинградская, Калужская и Тульская области. В указанных областях приобретаемые объекты недвижимости располагаются преимущественно вблизи региональных центров, а в случае Калужской и Тульской областей – также в районах, граничащих с Московской областью (визуализация в приложении № 5 к отчету).

Критерий аудита: результаты, запланированные решениями о выделении бюджетных ассигнований и установленные соглашениями, достигнуты.

7.2.1. По программе Семейная ипотека

Субсидия по Семейной ипотеке предоставляется АО «ДОМ.РФ» в соответствии с соглашением от 14 мая 2021 г. № 092-11-2021-004 (далее – Соглашение № 092-11-2021-004) в рамках ФП «Поддержка семей».

Основной результат предоставления субсидии – «количество семей с двумя и более детьми, которые воспользовались правом получения ипотечного кредита (займа) по ставке 6 % годовых». Первоначальное плановое значение результата, которое должно быть достигнуто по состоянию на 30 декабря 2023 года, – 120 тыс. семей. В действующей редакции Соглашения № 092-11-2021-004 указанный результат составляет 410,4 тыс. семей по состоянию на 30 декабря 2025 года.

В проверяемом периоде в Соглашение № 092-11-2021-004 вносилось семь изменений, связанных с увеличением объемов финансирования, в том числе из резервного фонда Правительства Российской Федерации, и корректировкой планового результата предоставления субсидии.

31. Проект реализуется в г. Мурманске со сроком ввода в эксплуатацию в 2026 году.

32. За период 2021–2023 годов.

Таблица 8. Информация о выполнении показателей результативности предоставления субсидий по Семейной ипотеке за 2021–2023 гг. с учетом корректировок

| Наименование результата предоставления субсидии | Значение результата | 30.12.2021 | | 30.12.2022 | | 30.12.2023 | |
|--|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года |
| Возмещение АО «ДОМ.РФ» совокупной суммы недополученных доходов российских кредитных организаций по выданным ипотечным кредитам в соответствующем году, % | план | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | факт | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Семьи с двумя и более детьми воспользовались правом получения ипотечного кредита по ставке 6 % годовых (тыс. семей) | план | 60 | 60 | 214,5 | 154,5 | 344,5 | 130,0 |
| | факт | 139,9 | 139,9 | 322,8 | 182,9 | 755,6 | 433,3 |

В ФП «Поддержка семей» предусмотрен показатель «Численность семей с детьми, охваченных мерами социальной поддержки», один из результатов которого – «Семьи, в которых рождены первый и/или последующие дети, воспользовались правом получения ипотечного кредита (займа) по ставке 6 % годовых». Плановые и фактические значения данного результата на 2021–2023 годы совпадают с плановыми и фактическими значениями результата по Соглашению № 092-11-2021-004.

Всего по состоянию на 1 октября 2023 года в рамках Семейной ипотеки льготным кредитом за период с 1 января 2021 года по 1 октября 2023 года воспользовались 615,1 тыс. семей, при этом плановое значение по Соглашению № 092-11-2021-004 по состоянию на конец 2025 года – 410,4 тыс. семей.

Таким образом, показатель результативности по Семейной ипотеке, предусмотренный Соглашением № 092-11-2021-004, значительно перевыполнен.

7.2.2. По программе Дальневосточная ипотека

Субсидия по Дальневосточной ипотеке предоставляется АО «ДОМ.РФ» в рамках Соглашения от 23 декабря 2022 г. № 092-11-2022-002 (далее – Соглашение № 092-11-2022-002). В качестве основного результата предоставления субсидии

установлено «количество кредитных договоров, заключенных с гражданами Российской Федерации, по ставке до 2 % годовых в рамках программы Дальневосточная ипотека, тыс. семей»;

С учетом дополнительного соглашения от 27 февраля 2023 года к Соглашению № 092-11-2022-002 плановое значение результата, установленное на 2022–2025 годы, составляет 23 тыс. семей ежегодно, то есть по состоянию на 31 декабря 2025 года – всего 92 тыс. семей.

Таблица 9. Информация о выполнении показателей результативности предоставления субсидий по Дальневосточной ипотеке за 2022–2023 гг. с учетом корректировок

| Наименование результата предоставления субсидии | Значения результата | 30.12.2022 | | 30.12.2023 | |
|--|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года |
| Кредитные договоры заключены с гражданами РФ по ставке до 2 % годовых в рамках программы Дальневосточная ипотека (тыс. семей) | план | 23 | 23 | 46 | 23 |
| | факт | 24,25 | 24,25 | 62,8 | 37,7 |
| Возмещение АО «ДОМ.РФ» совокупной суммы недополученных доходов организаций в соответствии с условиями программы Дальневосточная ипотека (млн руб.) | план* | 7 650,0 | 7 650,0 | 35 750,0 | 28 100,0 |
| | факт | - | 7 650,0 | 35 750,0 | 28 100,0 |

* Источник возмещения в 2022 году – резервный фонд Правительства Российской Федерации, в 2023 году – бюджетные ассигнования, предусмотренные в федеральном законе «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» в размере 20 200,0 млн рублей, и резервный фонд Правительства Российской Федерации в размере 7 900,0 млн рублей.

Показатели результативности за 2022–2023 годы по Дальневосточной ипотеке по количеству семей перевыполнены.

7.2.3. По программе Льготная ипотека

Субсидия по Льготной ипотеке предоставляется АО «ДОМ.РФ» по соглашению от 10 августа 2020 г. № 092-11-2020-006 (далее – Соглашение № 092-11-2020-006). Показателем результативности по Соглашению № 092-11-2020-006 является «Улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации в результате возмещения кредиторам недополученных ими доходов по кредитным договорам, предусматривающим выдачу жилищных кредитов (займов), чел.». За проверяемый период в Соглашение № 092-11-2020-006 внесено семь изменений, касающихся увеличения суммы субсидии, срока ее предоставления, корректировки плановых показателей результативности, в том числе за счет резервного фонда Правительства Российской Федерации.

Результатом предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 2020 г. № 1121³³ является возмещение кредиторам недополученных ими доходов по кредитным договорам, предусматривающим выдачу ипотечных кредитов на сумму до 6,04 трлн рублей в целях обеспечения улучшения жилищных условий не менее чем 1,13 млн граждан Российской Федерации³⁴.

Таблица 10. Информация о выполнении показателей результативности предоставления субсидий по Льготной ипотеке за 2021–2023 гг. с учетом корректировок

| Результат предоставления субсидии | Значение результата | 30.12.2021 | | 30.12.2022 | | 30.12.2023 | |
|---|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года |
| Улучшение жилищных условий граждан РФ в результате возмещения кредиторам недополученных ими доходов по кредитным договорам, предусматривающим выдачу ипотечных кредитов, чел. | план | 622 000 | 380 507 | 960 000 | 338 000 | 1 074 000 | 114 000 |
| | факт | 637 454 | 393 929 | 972 815 | 335 361 | 1 392 694 | 419 879 |

Таким образом, показатель результативности по Льготной ипотеке, предусмотренный Соглашением № 092-11-2020-006, значительно перевыполнен.

7.2.4. По программе IT-ипотека

Субсидия по IT-ипотеке предоставлялась в 2022 году АО «ДОМ.РФ» по соглашению от 23 августа 2022 г. № 071-11-2022-694 (далее – Соглашение № 071-11-2022-694). Первоначально результатом предоставления субсидии «АО «ДОМ.РФ» возмещены кредитным и иным организациям недополученные доходы по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющим свою деятельность в области информационных технологий, чел.»

33. «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, в целях возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020–2024 годах, и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

34. За период реализации программы Льготной ипотеки с 2020 года по 1 июля 2024 года.

было предусмотрено значение планового показателя в размере 10,0 тыс. человек. В декабре 2022 года в Соглашение № 071-11-2022-694 внесены изменения в части снижения до 5,0 тыс. человек планового значения результата предоставления субсидии.

В 2023 году между Минцифры России и АО «ДОМ.РФ» заключено новое соглашение от 28 февраля 2023 г. № 071-11-2023-024 (далее – Соглашение № 071-11-2023-024).

Таблица 11. Информация о выполнении показателей результативности предоставления субсидий по IT-ипотеке за 2022–2023 гг. с учетом корректировок

| Результат предоставления субсидии | Значение результата | 30.12.2022 | | 30.12.2023 | |
|---|---------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года | с даты заключения соглашения | из них с начала текущего года |
| Соглашение от 23.08.2022 № 071-11-2022-694: АО «ДОМ.РФ» возмещены кредитным и иным организациям недополученные доходы по ипотечным кредитам, выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющим свою деятельность в области информационных технологий, чел. | план | 5 000 | 5 000 | - | - |
| | факт | 5 744 | 5 744 | - | - |
| Соглашение от 28.02.2023 № 071-11-2023-024: Работники аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, получили ипотечные кредиты в целях улучшения жилищных условий, чел. | план | - | - | 30 000 | 24 256 |
| | факт | - | - | 41 298 | 41 298 |

Показатели результативности за 2022–2023 годы по IT-ипотеке выполнены.

7.2.5. По программе Сельская ипотека

Соглашениями о предоставлении субсидий, заключенными Минсельхозом России с уполномоченными банками в 2021 году, был предусмотрен показатель результативности – «Объем льготных ипотечных кредитов (займов) на рубль предоставленного размера субсидий». Поскольку плановое значение показателя результативности было привязано к значению ключевой ставки Банка России³⁵,

35. Возмещение банкам недополученных доходов по ипотечным кредитам, предоставленным по Сельской ипотеке, рассчитывалось в 2021 году исходя из ключевой ставки Банка России.

ее изменения в 2021 году не позволяли оценить результативность предоставления субсидии. В связи с этим уполномоченные банки направляли в Минсельхоз России в 2021 году отчеты о достижении значений показателей результативности столько раз, сколько менялась ключевая ставка Банка России.

Только в середине 2022 года постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июня 2022 г. № 1119 были внесены изменения в Правила № 1567³⁶, касающиеся оценки предоставления субсидии. Теперь оценке подлежит «Количество выданных льготных ипотечных кредитов гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях по ставке от 0,1 до 3 % годовых (нарастающим итогом), тыс. единиц».

Таблица 12. Информация о выполнении показателя результативности предоставления субсидий за 2022–2023 гг.

| Банк | На 31.12.2022 | | | На 31.12.2023 | | |
|--|--|----------------|---------------------|--|----------------|---------------------|
| | плановое значение на конец периода, тыс. ед. | факт, тыс. ед. | выполнение плана, % | плановое значение на конец периода, тыс. ед. | факт, тыс. ед. | выполнение плана, % |
| Банк ВТБ (ПАО) | 0,104 | 0,104 | 100 | 0,104 | 0,104 | 100 |
| АО «Дальневосточный Банк» | 0,019 | 0,019 | 100 | 0,019 | 0,019 | 100 |
| АО «Банк ДОМ.РФ» | 0,410 | 0,410 | 100 | 0,410 | 0,410 | 100 |
| КБ «Кубань кредит» ООО | 0,024 | 0,049 | 204,17 | 0,436 | 0,478 | 109,63 |
| Банк ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ | 2,059 | 1,910 | 92,76 | 2,430 | 2,598 | 106,91 |
| Российский Национальный Коммерческий банк (РНКБ) | 0,599 | 0,599 | 100 | 1,206 | 1,206 | 100 |
| АО «Россельхозбанк» | 75,265 | 73,873 | 98,15 | 89,979 | 91,993 | 102,24 |
| ПАО «Сбербанк России» | 32,857 | 30,649 | 93,28 | 34,096 | 32,487 | 95,28 |
| ПАО «Примсоцбанк» | 0,093 | 0,035 | 37,47 | 0,375 | 0,322 | 85,87 |
| ПАО КБ «Центр-инвест» | 2,068 | 2,352 | 113,73 | 3,510 | 3,539 | 100,83 |
| АО «Энергобанк» | 0,083 | 0,083 | 100 | 0,169 | 0,169 | 100 |
| Итого | 113,581 | 110,083 | 96,92 | 132,734 | 133,325 | 100,45 |

36. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 г. № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)».

Основными причинами невыполнения кредитными организациями показателей результативности по Сельской ипотеке в 2022 году являлись: приостановление в первой половине 2022 года (с февраля по июль) выдачи льготных ипотечных кредитов ввиду недостатка выделенных лимитов бюджетных средств, изменение геополитической ситуации в 2022 году и повышение ключевой ставки Банка России. По итогам 2023 года показатели результативности предоставления субсидии выполнены всеми уполномоченными банками, за исключением ПАО «Сбербанк России» и ПАО «Примсоцбанк».

Следует отметить, что два банка (Банк ВТБ (ПАО), АО «Банк ДОМ.РФ») прекратили выдачу новых льготных ипотечных кредитов по программе Сельской ипотеки в 2021–2022 годах из-за недостатков условий программы и порядка взаимодействия с оператором (Минсельхоз России).

Механизм реализации программы Сельской ипотеки существенно отличается от остальных четырех программ льготного ипотечного кредитования, оператором которых является АО «ДОМ.РФ».

Субсидии в рамках Сельской ипотеки предоставляются в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Минсельхоза России. Субсидии в рамках других четырех программ льготного ипотечного кредитования также предоставляются в пределах лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Минфина России и Минцифры России. Однако только в программе Сельской ипотеки при недостаточности лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Минсельхоза России, ставка по кредитным договорам может быть изменена банком в пределах ключевой ставки Банка России в случае, когда это предусмотрено кредитным договором³⁷. Учитывая нормативно закреплённую возможность изменения ставки кредитования, ПАО «Сбербанк России» и АО «Россельхозбанк» включают указанное условие в кредитные договоры, заключаемые с заемщиком.

Анализ типовых форм договоров банков-кредиторов по программам льготного ипотечного кредитования, оператором которых является АО «ДОМ.РФ», показал отсутствие вышеуказанного условия в кредитных договорах.

Недостаток лимитов бюджетных обязательств по причине изменившейся экономической ситуации (повышение ключевой ставки Банка России) привел к приостановке приема новых заявок по программе Сельской ипотеки (письмо Минсельхоза России от 16 августа 2023 года). Также с февраля по июль 2022 года не предоставлялись новые ипотечные кредиты по программе Сельской ипотеки в связи с отсутствием в достаточном объеме доведенных до Минсельхоза России бюджетных ассигнований, поскольку в феврале 2022 года резко возросла ключевая ставка Банка России (с 9,5 до 20 %).

37. Пункт 9 Правил № 1567.

Приостановок выдачи новых кредитов в рамках программ льготного ипотечного кредитования, оператором которых является АО «ДОМ.РФ», в периоды роста ключевой ставки Банка России не было. На практике риски, связанные с недостатком бюджетных средств, нивелируются благодаря мониторингу и прогнозированию АО «ДОМ.РФ» на еженедельной основе потребности в бюджетных ассигнованиях под обязательства текущего финансового года и оперативному доведению этой информации до Минфина России.

Кроме того, существенно отличается процесс согласования выдачи льготного кредита по программе Сельской ипотеки в сравнении с другими программами льготного ипотечного кредитования.

Так, первоначальную проверку предполагаемых заемщиков осуществляет уполномоченный банк. Затем банк формирует реестр потенциальных заемщиков по форме, утвержденной приказом Минсельхоза России от 25 июня 2021 г. № 419³⁸, и направляет его в Минсельхоз России, который в течение 10 рабочих дней осуществляет проверку реестра потенциальных заемщиков. В случае одобрения реестра потенциальных заемщиков уполномоченные банки заключают с гражданами Российской Федерации, включенными в реестр, кредитные договоры и включают их в реестр кредитных договоров.

Потенциальные заемщики по Сельской ипотеке несут финансовые издержки, связанные с подготовкой необходимой документации, при этом кредитные договоры с ними могут быть не заключены в случае несогласования Минсельхозом России реестра потенциальных заемщиков.

С учетом длительных сроков одобрения льготных ипотечных кредитов, практики приостановки выдач ипотечных кредитов по причине отсутствия лимитов бюджетных обязательств не удовлетворяется спрос населения на ипотечные кредиты в рамках Сельской ипотеки.

38. «Об утверждении порядка направления уполномоченным банком (акционерным обществом «ДОМ.РФ») реестра потенциальных заемщиков и реестра кредитных договоров в Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, одобрения реестра потенциальных заемщиков Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, исключения заемщиков из реестра кредитных договоров и включения в него, а также форм документов, предусмотренных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2019 г. № 1567».

Так, количество потенциальных заемщиков, получивших одобрение банков, составляет у ПАО «Сбербанк России»³⁹ – 10 тыс. заявок, у АО «Россельхозбанк» – порядка 3 тыс. заявок⁴⁰, КБ «Центр-инвест» – 311 заявок⁴¹, Банк «Левобережный» – 103 заявки⁴². При этом для ПАО «Сбербанк России» 10 тыс. заявок – это треть от планового значения показателя результативности предоставления субсидии.

ПАО «Сбербанк России» отмечает⁴³, что отсутствие информации об объемах доступных лимитов и сроков их расходования усложняет возможность долгосрочного планирования приема, одобрения и выдач ипотечных кредитов по программе Сельской ипотеки. Доля средств, которая выделяется банку в рамках реализации программы Сельской ипотеки, не покрывает спрос клиентов и несопоставима с объемами по иным программам льготного ипотечного кредитования (доля рынка ПАО «Сбербанк России» в выдаче новых кредитов по этим программам на сентябрь 2023 года составила 60,4 %).

Банк ВТБ (ПАО) и АО «Банк ДОМ.РФ» также отмечают недостатки программы Сельская ипотека, связанные с распределением лимитов по программе, а также отсутствие оперативной и открытой информации о ходе реализации указанной программы⁴⁴.

По другим программам льготного ипотечного кредитования согласование каждого льготного кредита с оператором программы не требуется. В рамках общего лимита кредитования, предусмотренного в соответствующем акте Правительства Российской Федерации о реализации программы, оператор программы (АО «ДОМ.РФ») устанавливает лимит средств на выдачу кредитов для каждого банка-кредитора, определяемый на основании предоставляемых планов-графиков ежемесячного заключения кредитных договоров. Кроме того, указанные лимиты средств на выдачу кредитов при наличии оснований могут быть оперативно перераспределены между кредиторами (увеличены или уменьшены).

Все документы по программам льготного ипотечного кредитования, оператором которых является АО «ДОМ.РФ», формируются и передаются банками-кредиторами в электронном виде в ЕИСЖС, которая обеспечивает широкие возможности по мониторингу и контролю за ходом реализации программ льготного ипотечного кредитования.

-
39. Письмо ПАО «Сбербанк России» от 4 сентября 2023 г. № 332-исх/208 (данные по состоянию на 25 августа 2023 года).
 40. Письмо АО «Россельхозбанк» от 5 октября 2023 г. № 5 ЕР-09/1909/ДСП (данные по состоянию на 30 сентября 2023 года).
 41. Письмо КБ «Центр-инвест» от 13 октября 2023 г. № 07-4/15653 (данные по состоянию на 30 сентября 2023 года).
 42. Письмо банка «Левобережный» от 13 октября 2023 г. № 1567 (данные по состоянию на 30 сентября 2023 года).
 43. Письмо ПАО «Сбербанк России» от 7 ноября 2023 г. № 332-исх/284.
 44. Письмо Банка ВТБ (ПАО) вх. от 11 декабря 2023 г. № А-8528, письмо АО «Банк ДОМ.РФ» вх. от 8 декабря 2023 г. № А-8498.

Критерий аудита: результаты, предусмотренные национальным проектом «Жилье и городская среда» в части ипотечного кредитования, достигнуты.

Федеральный проект «Ипотека» (далее – ФП «Ипотека») входит в национальный проект «Жилье и городская среда»⁴⁵.

Основным значимым результатом (далее – ОЗР) ФП «Ипотека» является ежегодное улучшение жилищных условий к 2030 году не менее 5 млн семей. Паспортом ФП «Ипотека» для достижения ОЗР предусмотрено два основных показателя⁴⁶, а также две задачи⁴⁷, в рамках которых реализуются три дополнительных показателя⁴⁸.

ФП «Ипотека» направлен на регуляторные изменения на федеральном уровне.

В соответствии с паспортом ФП «Ипотека» принятие изменений в законодательство Российской Федерации и нормативные документы Банка России, с учетом сохранения макроэкономической ситуации, в том числе инфляции на уровне не более 4 %, позволит обеспечить доступным жильем семьи со средним достатком за счет создания возможности приобретения (строительства) жилья с использованием ипотечного кредита.

В проверяемый период в соответствии с данными подсистемы «Электронный бюджет» были утверждены шесть запросов на изменение паспорта ФП «Ипотека», в том числе один запрос касается добавления в 2022 году нового показателя «Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных гражданам – резидентам Российской Федерации на приобретение и создание объектов индивидуального жилищного строительства». По состоянию на 1 января 2024 года результаты и контрольные точки, обеспечивающие достижение указанного показателя, в паспорте ФП «Ипотека» не предусмотрены.

Согласно запросам на изменение, внесенным в декабре 2022 года, значения трех показателей, один из которых является основным и два дополнительными: «Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту», «Объем строительства многоквартирных жилых домов, профинансированного за счет ипотечного кредитования», «Количество ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам – резидентам за год» были скорректированы в сторону уменьшения.

45. Паспорт ФП «Ипотека» был утвержден Проектным комитетом по национальному проекту «Жилье и городская среда» (протокол от 21 декабря 2018 г. № 3).

46. «Объем ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам – резидентам за год» и «Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту».

47. «Не менее 5 млн семей улучшают жилищные условия ежегодно к 2030 году» и «Повышение объема ввода жилья, построенного населением до 50 млн. кв. метров к концу 2030 года, с учетом реализации мероприятий новой социально-экономической инициативой «Мой частный дом».

48. «Количество ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам – резидентам за год», «Объем строительства многоквартирных жилых домов, профинансированного за счет ипотечного кредитования», «Количество ипотечных жилищных кредитов, предоставленных гражданам – резидентам Российской Федерации на приобретение и создание объектов индивидуального жилищного строительства».

Таблица 13. Информация о значениях показателей с учетом внесенных корректировок и их фактическом выполнении

| Показатели | 2021 г. | | | | 2022 г. | | | | 2023 г. | | | |
|---|---------|-------|-------|--------------|---------|-------|-------|--------------|---------|-------|-------|--------------|
| | план | корр. | факт | % выполнения | план | корр. | факт | % выполнения | план | корр. | факт | % выполнения |
| Объем строительства многоквартирных жилых домов, профинансированного за счет ипотечного кредитования, млн кв. м | 24 | - | 24,49 | 102 | 24 | 20 | 21 | 105 | 24 | - | 34,8 | 145 |
| Количество ипотечных кредитов, предоставленных гражданам Российской Федерации на приобретение и создание объектов ИЖС, тыс. ед. | - | - | - | - | 90 | - | 159,5 | 177,2 | 130 | - | 309,5 | 238,1 |
| Объем ипотечных кредитов в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам – резидентам за год, трлн руб. | 3,9 | - | 5,7 | 141 | 4 | - | 4,81 | 120,3 | 4,2 | - | 7,8 | 185,2 |
| Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту, % | 6,9 | - | 7,48 | 92,2 | 6,9 | 7,4 | 7,16 | 103,4 | 6,9 | 8,6 | 8,2 | 105,3 |
| Количество ипотечных кредитов в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам – резидентам за год, млн ед. | 1,6 | - | 1,9 | 118,8 | 1,6 | 1,3 | 1,33 | 102,3 | 1,6 | - | 2,0 | 127,3 |

В 2021–2022 годах все показатели ФП «Ипотека» были выполнены, за исключением показателя «Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту» в 2021 году.

По итогам 2023 года прогнозировалось недостижение показателя «Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту» ввиду повышения с августа 2023 года ключевой ставки Банка России. В целях снижения риска невыполнения указанного показателя Минфином России был подготовлен запрос на изменение паспорта ФП «Ипотека»⁴⁹ в части увеличения планового значения показателя до 8,6 %, который утвержден 27 ноября 2023 года.

49. Запрос от 7 ноября 2023 г. № F1-2023/006.

В настоящее время срок реализации показателей ФП «Ипотека» предусмотрен до 2030 года включительно, при этом согласно паспорту срок действия проекта установлен до 31 декабря 2024 года⁵⁰. Кроме того, в паспорте ФП «Ипотека» отсутствуют результаты и контрольные точки после 2022 года, что не соответствует срокам реализации ФП «Ипотека»⁵¹.

Критерий аудита: качество ипотечных кредитов, выданных по государственным программам, соответствует лучшим практикам.

Активное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России началось в 2005 году (по итогам года было выдано ипотечных кредитов на 56,0 млрд рублей). В настоящее время ипотека в России прошла серьезный путь – из узкоспециализированного инструмента она превратилась в популярный продукт, который позволяет гражданам со средним достатком решать свои жилищные вопросы. По данным Банка России⁵², по состоянию на 1 января 2024 года задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам составляет 18 009,6 млрд рублей (рост задолженности за 2021 год составил 26,8 %, за 2022 год – 17,7 %, за 2023 год – 30,1 %).

Одним из основных показателей качества ипотечного кредита, отражающих приемлемый уровень риска, является показатель соотношения величины кредита и стоимости залога (далее – LTV), который не должен превышать 80 % (то есть размер ипотечного кредита не должен превышать 80 % рыночной стоимости объекта недвижимости).

Форсированное развитие рынка ипотечного кредитования в последние годы, поддержанное беспрецедентными мерами государственного стимулирования в 2020–2023 годах, привело к высокой конкуренции между банками, вследствие чего последние стали снижать требования к качеству ипотечного кредита.

По данным Банка России⁵³, по состоянию на 1 января 2024 года задолженность по ипотечным кредитам с первоначальным взносом от 0 до 20 % составляет 6 191,7 млрд рублей (или 34 % от всей задолженности по банковскому сектору). Доля кредитов с первоначальным взносом от 0 до 20 % по состоянию на 1 июля 2022 года составляла 28 % от всей задолженности по банковскому сектору.

-
50. Минстроем России в соответствии с пунктом 4 поручения Председателя Правительства Российской Федерации от 5 сентября 2023 г. № 8400-П41-ММ/3 проводится работа по обновлению содержания и продлению срока реализации национального проекта «Жилье и городская среда».
51. Запрос на изменение паспорта ФП «Ипотека» № F1-2023/003 направлен в Аппарат Правительства Российской Федерации (письмо от 22 марта 2023 г. № 01-06-12/05-24495). По состоянию на 1 января 2024 года запрос на изменение не утвержден.
52. Официальный сайт Банка России <https://cbr.ru> «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования».
53. Официальный сайт Банка России <https://cbr.ru> «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования» и письмо Банка России от 2 февраля 2024 г. № 07-07/831.

По данным АО «ДОМ.РФ»⁵⁴, по состоянию на 1 января 2024 года задолженность по ипотечным кредитам, предоставленным в рамках четырех ипотечных программ⁵⁵, составляет 7 175,03 млрд рублей. Почти половину от этой задолженности составляют кредиты с первоначальным взносом менее 20 % на общую сумму 3 529,1 млрд рублей⁵⁶.

Наращение негативных тенденций в экономике, связанных в том числе с санкционными рисками, снижение стоимости залогового имущества по ипотечным кредитам на 20 % и более (снижение рыночной стоимости 1 кв. м жилой недвижимости) может привести к необходимости досоздания кредитными организациями резервов в объеме 4 493,5 млрд рублей⁵⁷, что составляет 34,2 % значения собственных средств топ-13 кредитных организаций⁵⁸, которые занимают более 95 % рынка ипотечного кредитования. Десять из указанных банков являются системно значимыми кредитными организациями.

Соответственно, государство будет вынуждено поддерживать банковский сектор вливаниями из федерального бюджета в целях предотвращения разрастания кризиса.

Вместе с тем Банк России купирует возрастающие риски на рынке ипотечного кредитования. Так, с 1 мая 2023 года Банк России повысил надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам по договорам долевого участия с низким первоначальным взносом⁵⁹. Кроме того, в апреле 2023 года установлены следующие требования по ипотечным кредитам⁶⁰: показатель долговой нагрузки заемщика должен быть на уровне не более 60 %; с 1 июля 2023 года уровень LTV не должен превышать 80 %; с 1 января 2024 года уровень LTV не должен превышать 70 %. Однако указанные требования к уровню LTV не распространялись на ипотечные кредиты, предоставленные в рамках программ льготного ипотечного кредитования, утвержденных Правительством Российской Федерации, по которым минимальный размер первоначального взноса составлял не менее 15 %.

-
54. Приложение № 5 к письму от 23 октября 2023 г. № 14536-АН.
55. Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Льготная ипотека и IT-ипотека.
56. Данные о задолженности по ипотечным кредитам с первоначальным взносом менее 20 % по Сельской ипотеке отсутствуют. По состоянию на 1 января 2024 года задолженность по Сельской ипотеке составляет 0,79 % от всей задолженности по банковскому сектору.
57. Расчетно – максимальное значение при условии уже созданного банками резерва по пулу таких кредитов в размере 1 %. При размере созданного резерва 2,9 % объем досоздания резервов составит 4 407,2 млрд рублей.
58. АО «Альфа-Банк», Банк ВТБ (ПАО), АО «Банк «ДОМ.РФ», ПАО Банк «ФК Открытие», ПАО «Промсвязьбанк», ПАО «Росбанк», АО «РСХБ», ПАО «Сбербанк России», ПАО «Совкомбанк», АО «Газпромбанк», ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ПАО «БАНК УРАЛСИБ», ПАО «Московский кредитный банк».
59. Пресс-релиз Банка России от 20 февраля 2023 года размещен на официальном сайте www.cbr.ru.
60. Указание Банка России от 17 апреля 2023 г. № 6411-У.

В целях охлаждения рынка ипотечного кредитования Правительство Российской Федерации в сентябре 2023 года⁶¹ увеличило до 20 % минимальный размер первоначального взноса по всем пяти программам льготного ипотечного кредитования, а в декабре 2023 года⁶² увеличило до 30 % минимальный размер первоначального взноса по Льготной ипотеке.

Таким образом, ужесточение со стороны Банка России макропруденциального регулирования по ипотечным кредитам и увеличение Правительством Российской Федерации размера первоначального взноса по льготным ипотечным кредитам до 20 % положительно повлияет на качество вновь выдаваемых льготных ипотечных кредитов. Однако в 2020–2023 годах накоплен существенный объем ипотечных кредитов низкого качества, в том числе предоставленных в рамках программ льготного ипотечного кредитования, что может негативно повлиять в случае снижения цен на рынке жилья на финансовые показатели кредитных организаций.

Информация о взаимосвязи финансовых кризисов и состояния рынка ипотечного кредитования приведена в приложении № 6 к отчету.

7.3. Проверка возможности экономии ресурсов при использовании альтернативных мер улучшения жилищных условий граждан выборочно в отдельных субъектах Российской Федерации

Критерий аудита: возможность использования меньшего объема ресурсов при применении государственных мер поддержки ипотечного кредитования отсутствовала.

7.3.1. В рамках мероприятия проведен анализ затрат федерального бюджета (включая средства Фонда национального благосостояния) на реализацию программы «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе»⁶³ (далее – Программа арендного жилья) и программ льготного ипотечного кредитования.

Арендное жилье является важным элементом развития жилищного рынка, а также удобным инструментом привлечения и удержания квалифицированных специалистов, закрепления молодых семей.

61. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2023 г. № 1474.

62. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 декабря 2023 г. № 2166.

63. Основные параметры программы «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе» утверждены на заседании президиума Правительственной комиссии по вопросам социально-экономического развития Дальнего Востока (протокол от 21 июля 2023 г. № 4пр).

В России в арендном жилье живут 12–13 % семей (7–8 млн семей), в том числе 8–9 % снимают жилье на рыночных условиях⁶⁴, а 24 % семей рассматривает аренду жилья как долгосрочное решение жилищного вопроса⁶⁵.

По состоянию на январь 2023 года по всей стране построено лишь 94,9 тыс. кв. м наемных домов социального использования и 105,8 тыс. кв. м наемных домов коммерческого использования. Дополнительно АО «ДОМ.РФ» с 2017 года профинансировано создание почти 740 тыс. кв. м арендного жилья, в том числе свыше 233 тыс. кв. м по Программе арендного жилья. Применяемый АО «ДОМ.РФ» механизм финансирования наемных домов⁶⁶ не получил широкого распространения, в основном проекты реализуются при полном бюджетном финансировании, в том числе по Программе арендного жилья.

Программа арендного жилья разработана во исполнение поручений Президента Российской Федерации от 19 октября 2022 г. № Пр-1991⁶⁷ в целях обеспечения строительства в Дальневосточном федеральном округе (далее – ДФО) наемных домов, в которых не менее 10 тыс. жилых помещений должны быть предоставлены внаем отдельным категориям граждан, в том числе молодым специалистам и студентам.

В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2023 г. № 1280-р Минфин России за счет средств Фонда национального благосостояния (далее – ФНБ) приобрел обыкновенные акции АО «ДОМ.РФ» на сумму 87 000,0 млн рублей. Указанные денежные средства подлежат использованию АО «ДОМ.РФ» на цели финансирования строительства и (или) приобретения доступного арендного жилья в ДФО.

Планом мероприятий («дорожная карта») по реализации программы «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе»⁶⁸ (далее – План мероприятий) предусмотрено финансовое обеспечение софинансирования из федерального бюджета части расходов на субсидирование арендных платежей в течение 10 лет действия программы (с постепенным в течение последних пяти лет сокращением доли софинансирования таких расходов за счет средств федерального бюджета).

64. Письмо АО «ДОМ.РФ» от 21 августа 2023 г. № 11197-АН.

65. Опрос АО «ДОМ.РФ» и ВЦИОМ.

66. Проекты находятся в статусе пилотных и могут быть масштабированы.

67. По итогам Восточного экономического форума, состоявшегося 5–8 сентября 2022 года.

68. Утвержден заместителем Председателя Правительства Российской Федерации – полномочным представителем Президента Российской Федерации в Дальневосточном федеральном округе 14 июля 2023 г. № 5484-П49-ЮТ.

В рамках Программы арендного жилья планируется профинансировать проекты жилищного строительства площадью 458,4 тыс. кв. м (10,0 тыс. квартир)⁶⁹.

Наибольшее количество планируется приобрести в Амурской области (2 072 квартиры), Хабаровском крае (1 648 квартир), Сахалинской области (1 152 квартиры) и Магаданской области (1 073 квартиры).

По состоянию на сентябрь 2023 года АО «ДОМ.РФ» в рамках Программы арендного жилья заключило соглашения о приобретении 3 167 квартир на сумму 21,3 млрд рублей⁷⁰.

Таблица 14. Информация о заключенных АО «ДОМ.РФ» соглашениях по приобретению объектов недвижимости в рамках Программы арендного жилья

| Регион | Город | Квартир, шт. | Площадь, тыс. кв. м | Заселение |
|---------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Забайкальский край | Чита | 170 | 8,3 | II квартал 2025 г. |
| Магаданская область | Магадан | 1 073 | 47,7 | IV квартал 2026 г. |
| Сахалинская область | Южно-Сахалинск | 1 152 | 43,5 | III квартал 2025 г. |
| Хабаровский край | Хабаровск | 516 | 20,9 | IV квартал 2025 г. |
| Хабаровский край | Хабаровск | 256 | 10,4 | III квартал 2025 г. |
| Итого | | 3 167 | 130,8 | - |

Итоги сравнительного анализа расходов федерального бюджета (в том числе за счет средств ФНБ) на Программу арендного жилья на 10 тыс. квартир и расходов федерального бюджета на субсидирование недополученных доходов банков по кредитам на покупку 10 тыс. соответствующих квартир по Льготной ипотеке, Семейной ипотеке и Дальневосточной ипотеке представлены в таблице 15 (методология и источники для расчета представлены в приложении № 3 к отчету).

69. Перечень проектов жилищного строительства согласован на заочном заседании межведомственной рабочей группы по реализации Программы арендного жилья (протокол от 14 августа 2023 г. № АЧ-8).

70. Письмо АО «ДОМ.РФ» от 15 сентября 2023 г. № 12670-АН/ДСП (вх. от 20 сентября 2023 г.).

Таблица 15. Итоги сравнительного анализа затрат федерального бюджета

млн. руб.

| Субъект | Программа арендного жилья | | Льготная ипотека | | Семейная ипотека | | Дальневосточная ипотека | |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | всего | в т. ч. субсидирование ставки | консервативный сценарий | базовый сценарий | базовый сценарий | консервативный сценарий | базовый сценарий | консервативный сценарий |
| Приморский край | 4 901,69 | 528,85 | 431,11 | 698,49 | 1 489,62 | 1 750,46 | 2 605,52 | 2 876,22 |
| Республика Саха (Якутия) | 7 609,16 | 871,44 | 633,92 | 741,72 | 2 208,17 | 2 309,76 | 4 140,57 | 4 257,88 |
| Хабаровский край | 12 043,21 | 1 578,69 | 903,59 | 1 057,25 | 3 288,73 | 3 440,03 | 6 145,28 | 6 319,38 |
| Амурская область | 16 137,84 | 1 923,85 | 1 286,00 | 1 504,69 | 4 837,60 | 5 060,16 | 8 636,55 | 8 881,23 |
| Республика Бурятия | 2 115,41 | 325,84 | 170,43 | 199,41 | 633,31 | 662,44 | 1 099,91 | 1 131,07 |
| Сахалинская область | 8 704,65 | 927,03 | 635,78 | 743,90 | 2 269,92 | 2 374,35 | 4 104,79 | 4 221,09 |
| Забайкальский край | 7 117,30 | 821,18 | 559,01 | 654,07 | 2 141,14 | 2 239,64 | 3 792,52 | 3 899,97 |
| Магаданская область | 9 456,10 | 1 015,57 | 732,96 | 857,60 | 3 002,33 | 3 140,46 | 5 102,34 | 5 246,90 |
| Камчатский край | 6 579,55 | 713,83 | 462,12 | 540,70 | 2 037,17 | 2 130,89 | 3 481,11 | 3 579,74 |
| Чукотский автономный округ | 3 851,76 | 396,19 | 299,66 | 350,62 | 1 180,36 | 1 234,66 | 2 015,78 | 2 072,89 |
| Еврейская автономная область | 3 893,58 | 655,63 | 313,14 | 366,39 | 1 111,69 | 1 162,83 | 1 972,13 | 2 028,00 |
| Итого | 82 410,27 | 9 758,09 | 6 427,73 | 7 714,84 | 24 200,04 | 25 505,68 | 43 096,49 | 44 514,39 |

Таким образом, возможность экономии ресурсов при реализации Программы арендного жилья на территории субъектов, входящих в ДФО, по сравнению с льготными ипотечными программами, реализуемыми в ДФО, отсутствовала.

7.3.2. В России доля индивидуального жилищного строительства по количеству единиц в жилфонде составляет всего 30 %⁷¹.

71. Большинство европейских семей проживает в индивидуальных домах (53 %), чуть меньше – в квартирах (46 %). Самая высокая доля проживающих в индивидуальных домах семей отмечена в Ирландии (92 %), Хорватии (78 %), Бельгии, Норвегии (по 77 %), в Нидерландах (75 %) (источник информации – Дайджест АО «ДОМ.РФ» жилищная сфера зарубежных стран от 18 февраля 2022 г.)

При этом в последние годы ввод объектов ИЖС превышает ввод индустриального (многоквартирного) жилья, что обусловлено повышением привлекательности для граждан объектов ИЖС и упрощением административных процедур, связанных со строительством и постановкой на государственный кадастровый учет объектов ИЖС.

Учитывая современные потребности населения, государство ставит задачи по развитию строительства объектов ИЖС, вводит меры поддержки и формирует целевые показатели по строительству объектов ИЖС⁷².

Начиная с 2021 года во всех программах льготного ипотечного кредитования субсидируются ипотечные кредиты, предоставленные на покупку и строительство объектов ИЖС.

При этом за период 2021–2023 года доля кредитов, предоставленных в рамках пяти программ льготного ипотечного кредитования, на покупку или строительство объектов ИЖС составила всего 9,3 % (или 188,36 тыс. кредитов) от общего количества льготных ипотечных кредитов (2 022,5 тыс. кредитов). Более половины кредитов, предоставленных на покупку или строительство объектов ИЖС, от общего количества выданных льготных ипотечных кредитов предоставлено в Карачаево-Черкесской Республике и Чеченской Республике (66,7 и 81 % соответственно).

Анализ условий, предусмотренных постановлениями Правительства Российской Федерации об утверждении правил возмещения недополученных кредитными организациями доходов по пяти программам льготного ипотечного кредитования (информация приведена в приложении № 7 к отчету), показал, что отдельные виды объектов ИЖС, на строительство и/или приобретение которых предоставляются льготные ипотечные кредиты, являются идентичными. Так, строительство индивидуальных жилых домов подрядным способом, приобретение ИЖД на земельном участке по договору, в соответствии с которым юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязуется в будущем передать заемщику в собственность ИЖД, приобретение находящегося на этапе строительства ИЖД по договору участия в долевом строительстве предусмотрены во всех пяти программах льготного ипотечного кредитования, а строительство ИЖД заемщиками своими силами предусмотрено в Льготной ипотеке, Дальневосточной ипотеке и Сельской ипотеке.

В соответствии с правилами возмещения недополученных доходов кредитным организациям по ипотечным кредитам, предоставленным в рамках пяти программ льготного ипотечного кредитования, размер субсидирования процентной ставки по ипотечному кредиту рассчитывается по следующей формуле: ключевая ставка Банка России «+» размер возмещения «-» ставка по договору⁷³.

72. В рамках ФП «Ипотека» национального проекта «Жилье и городская среда» в 2022 году введен новый показатель «Количество ипотечных кредитов, предоставленных гражданам Российской Федерации на приобретение и создание объектов ИЖС, тыс. ед.».

73. Максимальное значение по программе льготного ипотечного кредитования.

Таблица 16. Информация о размере возмещения по программам льготного ипотечного кредитования

| Программа | Постановление Правительства РФ | Период действия условий | Приобретение квартиры | Приобретение готового ИЖД | Строительство ИЖД подрядным способом |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|--|
| Льготная ипотека | от 23.04.2020 № 566 | 02.05.2020 - 17.10.2021 | 3,0 | - | - |
| | | 18.10.2021 - 06.04.2022 | 3,0 | 3,0 | 5,0 |
| | | 07.04.2022 - 19.09.2023 | 2,5 | 2,5 | 4,5 |
| | | 20.09.2023 - 22.12.2023 | 2,0 | 2,0 | 4,0 |
| | | 23.12.2023 - наст. время | 1,5 | 1,5 | 3,5 |
| IT-ипотека | от 30.04.2022 № 805 | 12.05.2022 - 19.09.2023 | 2,5 | 2,5 | 4,5 |
| | | 20.09.2023 - 22.12.2023 | 2,0 | 2,0 | 4,0 |
| | | 23.12.2023 - наст. время | 1,5 | 1,5 | 3,5 |
| Семейная ипотека | от 30.12.2017 № 1711 | 17.01.2018 - 30.04.2021 | 4,0 | - | - |
| | | 01.05.2021 - 06.04.2022 | 3,0 | 3,0 | 5 |
| | | 07.04.2022 - 19.09.2023 | 2,5 | 2,5 | 4,5 |
| | | 20.09.2023 - 22.12.2023 | 2,0 | 2,0 | 4,0 |
| | | 23.12.2023 - наст. время | 1,5 | 1,5 | 3,5 |
| Дальневосточная ипотека | от 07.12.2019 № 1609 | 10.05.2019 - 30.04.2021 | 4,0 | 2,0 | 4,0 |
| | | 01.05.2021 - 19.09.2023 | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| | | 20.09.2023 - 22.12.2023 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| | | 23.12.2023 - наст. время | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Сельская ипотека | от 30.11.2019 № 1567 | 01.01.2020 - 06.04.2022 | Ключевая ставка Банка России | | |
| | | 07.04.2022 - 19.09.2023 | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| | | 20.09.2023 - 22.12.2023 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| | | 23.12.2023 - наст. время | 1,5 | 1,5 | 1,5 |

В рамках мероприятия проведен анализ конечной доходности по ипотечному кредиту для кредитных организаций по программам льготного ипотечного кредитования с учетом изменения ключевой ставки Банка России и изменения размера возмещения в период с 1 января по 31 декабря 2023 года (приведен в приложении № 9 к отчету). Анализ показал, что итоговая доходность для кредитных организаций льготных ипотечных кредитов, предоставленных:

- на строительство ИЖД подрядным способом, приобретение ИЖД на земельном участке по договору, в соответствии с которым юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязуется в будущем передать заемщику в собственность ИЖД, по программам Семейной ипотеки, Льготной ипотеки и IT-ипотеки на два процентных пункта выше, чем по Сельской ипотеке и Дальневосточной ипотеке;
- для приобретения находящихся на этапе строительства ИЖД по договору участия в долевом строительстве по программе IT-ипотеки также на два процентных пункта выше, чем по остальным программам льготного ипотечного кредитования;
- для строительства ИЖД заемщиками своими силами на земельных участках по программе Льготной ипотеки на два процентных пункта выше, чем по программам Дальневосточной ипотеки и Сельской ипотеки.

Таблица 17. Информация о конечной доходности по ипотечному кредиту для кредиторов по программам льготного ипотечного кредитования по состоянию на 31 декабря 2023 г.

| Программа | Приобретение ИЖД по ДДУ | Строительство ИЖД подрядным способом / приобретение ИЖД (передача объекта в будущем) | Строительство ИЖД своими силами |
|--------------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------|
| Семейная ипотека, в том числе | 17,5 | 19,5 | - |
| субсидия федерального бюджета | 11,5 | 13,5 | - |
| заемщик | 6,0 | 6,0 | - |
| Дальневосточная ипотека, в том числе | 17,5 | 17,5 | 17,5 |
| субсидия федерального бюджета | 15,5 | 15,5 | 15,5 |
| заемщик | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Сельская ипотека, в том числе | 17,5 | 17,5 | 17,5 |
| субсидия федерального бюджета | 14,5 | 14,5 | 14,5 |
| заемщик | 3,0 | 3,0 | 3,0 |
| Льготная ипотека, в том числе | 17,5 | 19,5 | 19,5 |
| субсидия федерального бюджета | 9,5 | 11,5 | 11,5 |
| заемщик | 8,0 | 8,0 | 8,0 |

| Программа | Приобретение ИЖД по ДДУ | Строительство ИЖД подрядным способом / приобретение ИЖД (передача объекта в будущем) | Строительство ИЖД своими силами |
|-------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------|
| ИТ-ипотека, в том числе | 19,5 | 19,5 | - |
| субсидия федерального бюджета | 14,5 | 14,5 | - |
| заемщик | 5,0 | 5,0 | - |

Следует отметить, что для кредитных организаций величина принимаемого банками кредитного риска по этим ипотечным кредитам в рамках программ льготного ипотечного кредитования является одинаковой.

По данным АО «ДОМ.РФ», за период с 1 января по 31 декабря 2023 года в рамках Семейной ипотеки, Льготной ипотеки и ИТ-ипотеки предоставлено указанных льготных ипотечных кредитов 23,98 тыс. единиц на общую сумму 133 878,53 млн рублей.

Таким образом, расходы федерального бюджета на субсидирование таких льготных ипотечных кредитов в рамках Семейной ипотеки, Льготной ипотеки и ИТ-ипотеки за период с 1 января по 31 декабря 2023 года могли быть меньше на 2 677,57 млн рублей (расчетно⁷⁴) при обеспечении координации условий льготных ипотечных программ.

В период стабильности ключевой ставки Банка России итоговая доходность для кредитных организаций по субсидируемым ипотечным кредитам⁷⁵, предоставленным на покупку квартиры по ДДУ, была ниже на один процентный пункт, чем по рыночным (собственным) программам банков по тем же кредитам. Однако с ростом ключевой ставки Банка России, начиная с июля 2023 года, тренд изменился, и доходность для банков по субсидируемым ипотечным кредитам стала выше на 0,5 процентного пункта.

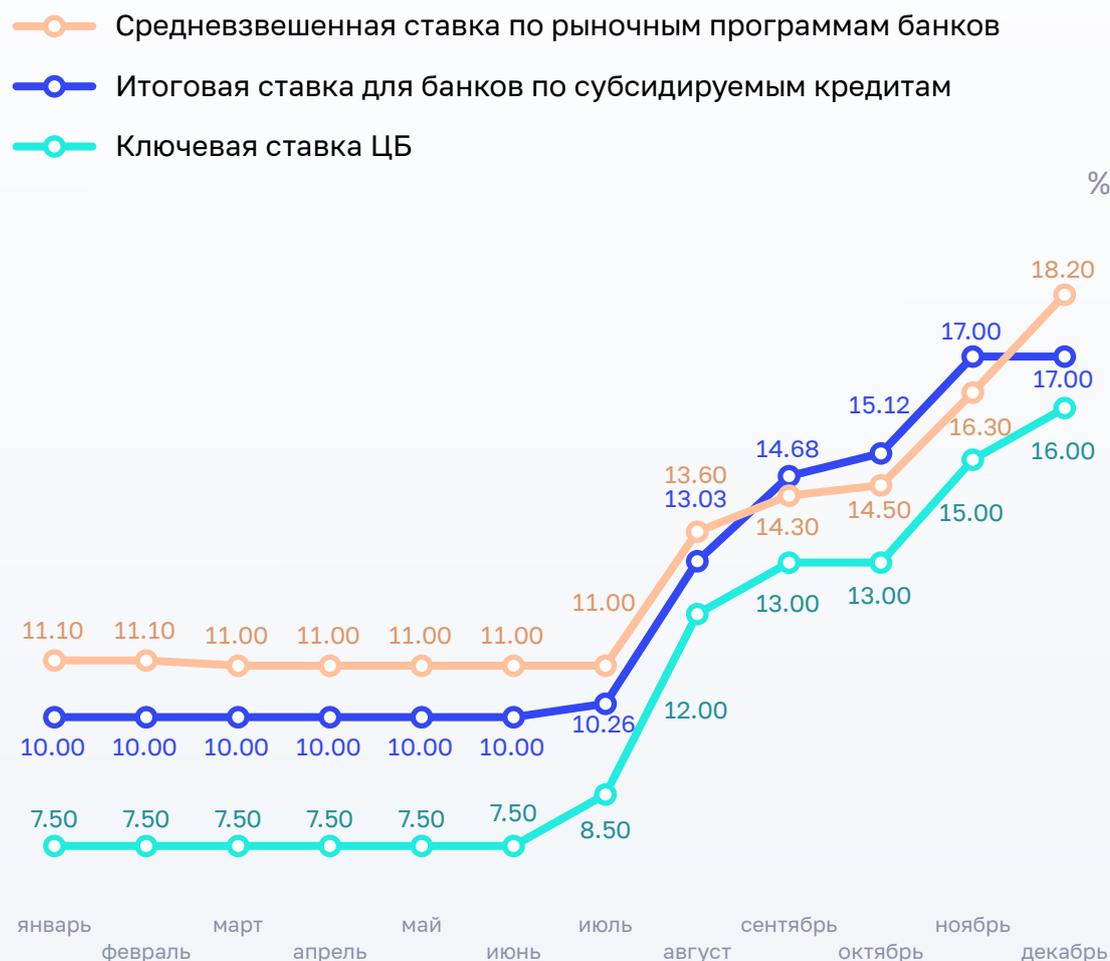
Вместе с тем многие банки предоставляют ипотечные кредиты заемщикам в рамках программ льготного ипотечного кредитования по ставкам ниже размера, предусмотренного условиями этих программ, то есть предоставляют скидку заемщику. Также кредитные организации в октябре – декабре 2023 года повышали ставки по рыночным программам, и к декабрю 2023 года итоговая доходность по субсидируемым ипотечным кредитам стала ниже, чем по рыночным программам (рисунок 3).

74. Объем кредитов в размере 133 878,53 млн рублей × 2 % годовых.

75. Итоговая доходность равна ставке по ипотеке для заемщика + субсидия из федерального бюджета.

Рисунок 3

Сравнение итоговой доходности (ставки) для кредитных организаций по программам льготного ипотечного кредитования и по рыночным программам на первичном рынке в 2023 году*



* Источник данных по рыночным программам кредитных организаций – отчеты Frank RG о ситуации на рынке ипотеки (<https://frankrg.com/>).

Учитывая изложенное, доходность субсидируемых и рыночных ипотечных кредитов для кредитных организаций в среднем сопоставима.

7.3.3. В программе Семейной ипотеки до 23 декабря 2023 года⁷⁶ не было установлено ограничение на возмещение кредиторам недополученных доходов по ипотечным кредитам, заемщиком по которым является гражданин, ранее оформивший льготный ипотечный кредит.

По программе Льготной ипотеки соответствующее ограничение введено постановлением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2022 г. № 2485⁷⁷, однако оно распространяется только на кредитные договоры, заключенные со дня вступления в силу указанного постановления (6 января 2023 года). То есть если заемщик до 6 января 2023 года уже оформлял кредиты по Льготной ипотеке, то он сможет оформить еще один льготный ипотечный кредит.

По программам Дальневосточной ипотеки, IT-ипотеки и Сельской ипотеки такое ограничение установлено.

По данным выгрузки данных из ЕИСЖС, более 114,9 тыс. заемщиков⁷⁸ оформили за период действия четырех программ льготного ипотечного кредитования два и более льготных ипотечных кредита на общую сумму 1 111,59 млрд рублей, из которой около 34 % приходится на Льготную ипотеку, 62 % – на Семейную ипотеку.

При этом пять и более льготных ипотечных кредитов оформили 1 563 заемщика (максимальное количество на 1 заемщика – 26 кредитов, максимальная сумма на 1 заемщика – 196,03 млн рублей) на общую сумму 42 447,27 млн рублей.

Заемщик, способный в течение ограниченного периода времени (не более пяти лет) оформить и обслуживать пять и более кредитов, имеет доходы выше среднего и не нуждается в поддержке государства для улучшения жилищных условий.

Следует отметить, что одной из основных целей реализации национального проекта «Жилье и городская среда» является обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита.

Постановлением № 2166 введено ограничение на получение льготного ипотечного кредита один раз в рамках всех программ льготного ипотечного кредитования начиная с 23 декабря 2023 года. Однако если заемщик ранее 23 декабря 2023 года оформлял льготный ипотечный кредит в рамках любой из программ, то он сможет заключить еще один договор льготного ипотечного кредитования. При этом в рамках программы Семейной ипотеки возможно оформить второй льготный

-
76. Дата вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 15 декабря 2023 г. № 2166 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации» (далее – Постановление № 2166).
77. «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации».
78. Группировка информации в поле «заемщик» осуществлена по значению поля СНИЛС, принадлежащего заемщику, созаемщику, поручителю.

ипотечный кредит, в случае если у заемщика после 23 декабря 2023 года родился ребенок, ранее оформленный кредит погашен и приобретается квартира большей площади либо ИЖД.

8. Выводы⁷⁹

8.1. По четырем программам льготного ипотечного кредитования (Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Льготная ипотека, IT-ипотека) запланированные результаты достигнуты.

При этом по указанным программам льготного ипотечного кредитования имеет место увеличение бюджетных ассигнований по сравнению с первоначально утвержденными федеральными законами о федеральном бюджете на соответствующий год, хотя бы в одном из анализируемых годов (2021–2023 годы).

Однако увеличение финансирования указанных программ льготного ипотечного кредитования было обусловлено объективными причинами, а именно ростом ключевой ставки Банка России в 2022–2023 годах, а также сопровождалось увеличением запланированных результатов. Например, по программе Семейной ипотеки увеличен результат «семьи с двумя и более детьми воспользовались правом получения ипотечного кредита (займа) по ставке 6 % годовых» с 352,9 тыс. семей в 2024 году до 410,4 тыс. семей в 2025 году.

Вместе с тем выявлена возможность оптимизации затрат федерального бюджета при предоставлении льготных ипотечных кредитов в рамках программ Семейной ипотеки, Льготной ипотеки и IT-ипотеки на строительство и/или приобретение индивидуального жилого дома.

Деятельность Минфина России, Минцифры России и АО «ДОМ.РФ» по реализации программ Семейной ипотеки, Дальневосточной ипотеки, Льготной ипотеки, IT-ипотеки можно признать в целом эффективной (без учета ограничений, связанных с влиянием реализации программ льготного ипотечного кредитования на цены на первичном рынке жилья).

8.2. Итоговая доходность для кредитных организаций льготных ипотечных кредитов, предоставленных:

- на строительство ИЖД подрядным способом, приобретение ИЖД на земельном участке по договору, в соответствии с которым юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязуется в будущем передать заемщику ИЖД, по программам Семейной, Льготной и IT-ипотеки на два процентных пункта выше, чем по Сельской и Дальневосточной ипотеке;

79. Информация о выполнении критериев аудита приведена в приложении № 10 к отчету.

- для приобретения находящихся на этапе строительства ИЖД по ДДУ по программе IT-ипотеки также на два процентных пункта выше, чем по остальным программам льготного ипотечного кредитования;
- для строительства ИЖД заемщиками своими силами на земельных участках по программе Льготной ипотеки на два процентных пункта выше, чем по программам Дальневосточной ипотеки и Сельской ипотеки.

Соответствующая доходность для банков обеспечивается за счет повышенного возмещения, уплачиваемого из федерального бюджета по указанным видам ипотечных кредитов. При этом величина принимаемого банками кредитного риска по этим ипотечным кредитам является одинаковой.

Таким образом, имеется возможность экономии средств федерального бюджета при внесении соответствующих изменений в нормативные акты, регулирующие реализацию программ льготного ипотечного кредитования. Указанная экономия за 2023 год могла бы составить 2 677,57 млн рублей (расчетно).

8.3. Более 114,9 тыс. заемщиков оформили по состоянию на 1 января 2024 года два и более льготных ипотечных кредита на общую сумму 1 111,59 млрд рублей, из которой около 34 % приходится на Льготную ипотеку, 62 % – на Семейную ипотеку.

Количество заемщиков, оформивших пять и более льготных ипотечных кредитов, составляет 1 563 человека, а общий объем таких кредитов – 42 447,27 млн рублей.

Заемщик, способный оформить и обслуживать пять и более кредитов, имеет доходы выше среднего и не нуждается в поддержке государства для улучшения жилищных условий.

8.4. Установлено, что масштабная государственная поддержка рынка ипотечного кредитования и рост цен на первичном рынке жилья взаимосвязаны (рост цен в 2021 году составил 26 %, в 2022 году – 21 %).

В период 2021–2022 годов каждый третий ипотечный кредит оформлялся в рамках программ льготного ипотечного кредитования, а по итогам 2023 года – практически каждый второй. При этом именно кредиты по программе Льготной ипотеки, не имеющей определенной социальной направленности, составляют более 50 % (по количеству и объему) от всех выданных льготных ипотечных кредитов.

Массовое предоставление льготных ипотечных кредитов формирует понижающий тренд средневзвешенной ставки по ипотеке на первичном рынке.

Снижение средневзвешенной ставки на один процентный пункт по ипотечным кредитам, выданным под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве, соответствует росту реальной цены жилья на первичном рынке на величину от 0,9 до 2 %.

Также наблюдается дисбаланс на рынке недвижимости в виде существенного (в ряде регионов страны от 30 до 60 %) превышения уровня цен на первичном рынке по отношению к уровню цен на вторичном рынке.

Таким образом, полагаем нецелесообразным продление после 1 июля 2024 года реализации программы Льготной ипотеки.

8.5. Плановые значения результатов предоставления субсидий по программам льготного ипотечного кредитования в проверяемом периоде неоднократно корректировались: по Семейной, Льготной и Дальневосточной ипотеке – в сторону увеличения, по IT-ипотеке на 2021 год – в сторону уменьшения.

При этом плановое значение результата предоставления субсидии по Семейной ипотеке уже на 1 октября 2023 года значительно перевыполнено (льготным кредитом воспользовалось 615,1 тыс. семей при плановом значении на конец 2025 года – 410,4 тыс. семей).

Также перевыполнен результат предоставления субсидии по Льготной ипотеке: в рамках программы на 1 октября 2023 года обеспечено улучшение жилищных условий 1,25 млн человек при плановом значении на 1 июля 2024 года 1,13 млн граждан.

Таким образом, плановые значения результатов предоставления субсидий по программам Семейной и Льготной ипотеки не являются актуальными.

8.6. В 2021 и 2022 годах все показатели ФП «Ипотека» были выполнены, за исключением показателя «Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту» в 2021 году. По итогам 2023 года указанный показатель выполнен (факт – 8,2 %) с учетом увеличения планового значения показателя до 8,6 % в ноябре 2023 года.

Результаты анализа вносимых изменений в показатели ФП «Ипотека» свидетельствуют о приведении плановых значений ФП «Ипотека» к их фактически достигнутым значениям.

8.7. По программе Сельской ипотеки запланированные результаты в 2022 году не достигнуты в полной мере, а достижение результата за 2021 год оценить не представляется возможным, поскольку плановое значение показателя результативности было привязано к значению ключевой ставки Банка России.

Увеличение бюджетных ассигнований по программе в 2021 и 2022 годах по сравнению с первоначально утвержденными федеральными законами о федеральном бюджете на соответствующий год обусловлено ростом ключевой ставки Банка России и сопровождалось корректировкой запланированных результатов в сторону увеличения.

Вместе с тем в процессе анализа механизма реализации программы (трансформации бюджетных ресурсов в результаты) выявлены существенные недостатки.

С учетом длительных сроков одобрения льготных ипотечных кредитов, практики приостановки выдач ипотечных кредитов по причине отсутствия лимитов бюджетных обязательств не удовлетворяется спрос населения на ипотечные кредиты в рамках Сельской ипотеки. Потенциальные заемщики по Сельской ипотеке несут финансовые издержки, связанные с подготовкой необходимой документации, при этом кредитные договоры с ними могут быть не заключены в случае несогласования Минсельхозом России реестра потенциальных заемщиков.

Из-за недостатков механизма реализации программы и порядка взаимодействия с Минсельхозом России два банка отказались от реализации программы. ПАО «Сбербанк России» отмечает, что доля средств, выделяемых банку по программе Сельской ипотеки, несопоставима мала по сравнению с возможностями банка.

8.8. При нарастании негативных тенденций в экономике, связанных в том числе с санкционными рисками, в случае снижения стоимости залогового имущества по ипотечным кредитам на 20 % и более (снижение рыночной стоимости 1 кв. м жилой недвижимости) может возникнуть необходимость досоздания кредитными организациями резервов в объеме 4 493,5 млрд рублей, что составляет 34,2 % значения собственных средств топ-13 кредитных организаций, которые занимают более 95 % рынка ипотечного кредитования. Десять из указанных банков являются системно значимыми кредитными организациями.

Соответственно, государство будет вынуждено поддерживать банковский сектор вливаниями из федерального бюджета в целях предотвращения разрастания кризиса.

9. Предложения

9.1. Направить информационное письмо в Правительство Российской Федерации с предложением поручить:

- 1) Минфину России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти в срок до 31 мая 2024 года рассмотреть вопрос о нецелесообразности продления после 1 июля 2024 года программы Льготной ипотеки в целях снижения негативного воздействия программ льготного ипотечного кредитования на стоимость жилья на первичном рынке;
- 2) Минфину России и Минцифры России совместно с АО «ДОМ.РФ» подготовить в срок до 27 апреля 2024 года и направить в Правительство Российской Федерации предложения о внесении изменений в программы Семейной ипотеки, Льготной ипотеки и IT-ипотеки в части сокращения возмещения из федерального бюджета по однотипным видам ипотечных кредитов;
- 3) Минсельхозу России совместно с АО «ДОМ.РФ» и заинтересованными федеральными органами исполнительной власти в срок до 31 мая 2024 года проработать вопрос о передаче на сопровождение в АО «ДОМ.РФ» программы Сельской ипотеки и подготовке соответствующих изменений в программу с учетом специфики рынка жилья на сельских территориях;
- 4) Минфину России совместно с Минтрудом России и Минстроем России актуализировать плановые значения результатов предоставления субсидии по программам Семейной ипотеки и Льготной ипотеки в срок до 27 апреля 2024 года.

9.2. Направить отчет о результатах экспертно-аналитического мероприятия в палаты Федерального Собрания Российской Федерации.

Официальная ПОЗИЦИЯ



Никита Стасишин

заместитель Министра строительства и ЖКХ
Российской Федерации

Доступность жилья сейчас во многом зависит не столько от цены квадратного метра, сколько от механизмов улучшения жилищных условий. Один из самых массовых инструментов, разумеется, ипотечные программы с государственной поддержкой. Вектор развития льготных ипотечных программ был обозначен Президентом на пленарной сессии Петербургского международного экономического форума. Сегодня самая массовая программа, «Семейная ипотека», направлена на увеличение рождаемости, на улучшение демографии. Это неудивительно, ведь сейчас идет Год семьи, перед нами стоят определенные задачи в этом направлении. Но также есть Дальневосточная, IT-ипотека, Сельская ипотека. Кроме того, действует ипотека под 2 % в воссоединившихся регионах – в Донецкой, Луганской народных республиках, Запорожской и Херсонской областях. Минстрой России находится в постоянном диалоге со всеми заинтересованными органами власти, институтом развития ДОМ.РФ, представителями профессионального сообщества и общественных организаций по вопросам развития ипотечных программ с господдержкой. В оперативном режиме прорабатываются сценарии развития рынка. После анализа выдачи ипотечных кредитов и распроданности в III квартале 2024 года при необходимости будут проработаны и представлены альтернативные сценарии развития рынка.



Светлана Некрасова

управляющий директор ДОМ.РФ

С 2018 года в Российской Федерации начали формироваться государственные ипотечные программы с целью оказания поддержки отдельным категориям граждан в улучшении жилищных условий. Одной из первых мер стала «Семейная ипотека».

В 2020 году Правительством РФ были приняты беспрецедентные меры поддержки спроса на рынке жилой недвижимости. Была запущена программа льготного ипотечного кредитования, которая позволила гражданам на всей территории Российской Федерации оформить кредит по ставке не более 6,5 %.

Несмотря на внесенные впоследствии изменения, комплекс мер и особенно программа льготного ипотечного кредитования оказали наибольшее влияние на снижение негативных эффектов, возникших в результате кризисных явлений.

В целях поддержки отдельных категорий граждан и развития регионов были сформированы адресные льготные ипотечные программы – «Дальневосточная и арктическая ипотека», «IT-ипотека», «Ипотека на новых территориях», которые позволяют приобрести жилье по ставкам от 2 до 6 %.

На сегодняшний день в рамках таких программ, как «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», «Дальневосточная и арктическая ипотека», «Ипотека на новых территориях» и «IT-ипотека», выдано почти 3 млн кредитов на сумму более 12,8 трлн рублей. По итогам 2023 года жилищное строительство – одна из немногих отраслей экономики, показавших уверенный рост. Льготные ипотечные программы стали драйвером рынка.

Сегодня АО «ДОМ.РФ» – крупнейший оператор программ государственной поддержки. Это не только программы льготного ипотечного кредитования, выплаты многодетным семьям на погашение ипотечных кредитов, но и программы, направленные на поддержку и развитие жилищного строительства посредством субсидирования процентной ставки по проектному финансированию, а также меры, направленные на опережающее развитие инфраструктуры. Дополнительно ряд новых программ находится в совместной проработке с профильными министерствами и ведомствами.

Накопленный АО «ДОМ.РФ» опыт и созданная инфраструктура обеспечивают быстрый запуск любых мер поддержки граждан или отраслей экономики в целом, способствуют эффективному взаимодействию между государственными органами и участниками рынка.

АО «ДОМ.РФ» привлечены более 200 федеральных и региональных кредиторов-участников, выработаны единые стандарты работы, унифицированы отчетные формы и система сопровождения. Все взаимодействие с участниками государственных мер поддержки осуществляется в электронном виде. Это позволяет не только исключить ошибки в работе с большим объемом данных, но и оперативно получить аналитическую информацию о ходе реализации программ. Благодаря подобному подходу можно отследить влияние тех или иных изменений, которые вносятся в условия реализации мер поддержки, и предложить возможные варианты корректировки таких условий. Мониторинг в режиме реального времени обеспечивает своевременное распределение лимитов по программам, а также расходование выделяемых из бюджетов средств субсидии, что позволяет обеспечить 100 % кассовое исполнение в рамках программ.

Одним из основных принципов работы АО «ДОМ.РФ» в качестве оператора государственных программ льготного ипотечного кредитования является максимальная открытость данных и результатов реализации всех мер поддержки. На базе Единой информационной системы жилищного строительства разработаны личные кабинеты контролирующих органов и главных распорядителей бюджетных средств, где аккумулированы все данные о ходе реализации программ субсидирования.

В целях обеспечения целевого использования средств субсидии АО «ДОМ.РФ» выстроена эффективная система контроля за соответствием требованиям программы. По итогам проведенного Счетной палатой экспертно-аналитического мероприятия по аудиту использования в 2021–2023 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования деятельность основных участников, в том числе АО «ДОМ.РФ», была признана эффективной.

Мнения



Сергей Пахомов

председатель Комитета Государственной Думы
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

Аудиторы Счетной палаты провели большую аналитическую работу по оценке ситуации с государственной поддержкой рынка ипотечного кредитования в стране.

Главный контрольно-счетный орган России, наряду с Центробанком, сигнализировал исполнительной и законодательной власти о необходимости тщательнее подойти к условиям действующих программ льготной ипотеки и сместить акцент в сторону адресности.

Массовая льготная ипотека лишь подогрела рынок, а рост цен на жилье составлял на протяжении последних лет более 20 % ежегодно. В результате государственные средства в рамках инструментов субсидирования улучшения жилищных условий граждан использовались все менее эффективно, а жилье становилось не доступнее, а наоборот.

Мы достигли ситуации, когда из федерального бюджета субсидировалось более половины ипотечных кредитов. Эта ситуация была выгодна и для строительного, и для банковского сектора, однако для граждан и федерального бюджета обстановка постепенно усложнялась. Особенно сложной была ситуация с Льготной ипотекой, когда довольно существенное количество граждан заключало от двух и более ипотечных договоров – это красноречиво свидетельствовало об использовании механизма не для улучшения жилищных условий, а фактически для инвестирования при поддержке государства.

При этом следует отдельно отметить, что реализация мероприятий в рамках программ Семейной ипотеки, Дальневосточной ипотеки, IT-ипотеки имеет высокую степень эффективности, четкую адресность и реальные результаты по увеличению кадрового потенциала, привлечению и сохранению интереса к регионам и профессиям.

Мы солидарны с выводами аудиторов Счетной палаты в части развития адресной поддержки граждан при использовании льготных ипотечных инструментов. В этом вопросе основные векторы развития на период с 2024 по 2030 год были озвучены Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным в ходе Послания Федеральному Собранию Российской Федерации 29 февраля 2024 года и выступления на Петербургском международном экономическом форуме 7 июля 2024 года: это поддержка семей с детьми, поддержка инструментов в тех регионах и городах, где темпы строительства оцениваются как недостаточные и, следовательно, необходима не только поддержка жителей, но и поддержка отрасли.

Одновременно с этим мы понимаем, что необходимо всестороннее развитие других инструментов, формирующих современную жилищную политику. Данные,

приведенные в отчете Счетной палаты, убеждают нас в том, что эту работу следует вести в ускоренном режиме, чтобы избежать стагнации в строительной отрасли, дальнейшего роста цен.

К таким инструментам, в частности, относится создание полного цикла цивилизованного индивидуального жилищного строительства, начиная от внедрения механизма проектного финансирования, использования сертифицированных домокомплектов и заканчивая правилами содержания и обслуживания общего имущества в границах малоэтажных жилых комплексов.

Кроме того, уже существуют точечные примеры строительства и эксплуатации арендных домов, которые реализуют наши коллеги из компании «ДОМ.РФ» и Правительства Санкт-Петербурга. Пока таких объектов недостаточно, чтобы говорить об экономических эффектах, но это жизнеспособная модель. Ее развитие в регионах зависит от ряда факторов, включая предоставление участков под строительство на льготных условиях, специальные условия подключения к коммуникациям и т. д.

Нельзя списывать со счетов и идею так называемого «лизинга» жилья, когда граждане могут жить в квартире, поэтапно выплачивая необходимую сумму и получая в итоге квадратные метры в собственность.

Аналитический отчет Счетной палаты подталкивает нас к тому, чтобы еще больше и плотнее взаимодействовать по обозначенным вопросам с Правительством России, застройщиками, Центробанком, проводить диверсификацию государственной жилищной политики, сохраняя при этом лучшие практики льготных ипотечных программ, разработанные и эффективно реализуемые в Российской Федерации.



Надежда Косарева

президент Фонда «Институт экономики города»

В представленном отчете Счетной палаты Российской Федерации всесторонне и объективно рассмотрены пять действующих¹ программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования: Семейная ипотека; Дальневосточная ипотека; Сельская ипотека; Льготная ипотека; IT-ипотека. Цель мероприятия состояла в оценке эффективности реализации мер государственной поддержки рынка ипотечного кредитования.

Можно согласиться практически со всеми оценками и выводами отчета, которые, с одной стороны, констатируют положительные результаты мер поддержки ипотеки (с 2021 по 2023 год льготные ипотечные кредиты по всем пяти программам получило 2,023 млн граждан), а с другой – отмечают существенные недостатки реализации этих программ. В числе наиболее важных отрицательных последствий указаны:

- рост цен на первичном рынке жилья, связанный с масштабной государственной поддержкой рынка ипотечного кредитования²;
- отсутствие определенной социальной направленности Льготной ипотеки и неэффективность Семейной ипотеки и Льготной ипотеки в части возможности получения гражданами неограниченного числа льготных кредитов³;
- наличие рисков банковской системы в случае снижения стоимости залогового имущества по ипотечным кредитам⁴.

При этом хотелось бы отметить ряд моментов, которые, на мой взгляд, либо не в полной мере нашли отражение в отчете, либо являются спорными и требуют дальнейшего обсуждения.

Во-первых, на основе проведенного анализа программ субсидирования ипотеки необходимы общие принципиальные выводы в отношении целесообразности применения таких мер, в том числе:

-
1. На момент утверждения отчета Коллегией Счетной палаты Российской Федерации 1 марта 2024 года. Льготная ипотека прекратила свое действие с 1 июля 2024 года.
 2. Пункт 8.4 отчета.
 3. Пункт 8.3 отчета.
 4. Пункт 8.8 отчета.

- являются ли такие меры эффективными и в каком случае?
- как такие меры сказываются на доступности жилья⁵?
- каковы возможные масштабы таких программ с точки зрения исключения отрицательного влияния на рынок жилья и ипотеки?
- допустимо ли распространение ипотечных программ, субсидируемых за счет бюджетных средств, на граждан с высокими доходами, которые не нуждаются в такой поддержке?

Во-вторых, в отчете затронут вопрос развития арендного жилья и проведен сравнительный анализ расходов федерального бюджета на реализацию программы «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе» в расчете на создание 10 тыс. арендных квартир и на субсидирование недополученных доходов банков по Льготной ипотеке, Семейной ипотеке и Дальневосточной ипотеке на покупку также 10 тыс. квартир⁶. В результате такого сравнительного анализа сделан вывод, что возможность экономии ресурсов при реализации программы развития арендного жилья в ДФО по сравнению с льготными ипотечными программами, реализуемыми в ДФО, отсутствовала. В данном случае представляются спорными и методология, которая была использована для такого сравнительного анализа⁷, и, как следствие, полученный вывод. Примененная методология предусматривает сравнение расходов федерального бюджета на субсидирование ипотечных кредитов в течение 20 лет с расходами федерального бюджета на создание арендного жилищного фонда и на софинансирование части расходов на субсидирование арендных платежей в течение 10 лет (с постепенным сокращением доли софинансирования таких расходов в течение последних 5 лет). На наш взгляд, в данном случае не учитываются доходы от предоставления жилья в аренду, а сравнение проводится по несопоставимым временным периодам (20 и 10 лет соответственно). Представляется, что более корректным подходом является сравнительная оценка затрат федерального бюджета на субсидирование ипотечных кредитов и на создание арендного фонда и субсидирование аренды с учетом доходов от предоставления квартир в аренду, причем на сопоставимом периоде 25 лет⁸.

-
5. По оценкам Фонда «Институт экономики города», программы льготного ипотечного кредитования привели к росту цен на жилье, который опережал рост доходов населения, что привело к снижению доступности жилья. См. аналитический материал Фонда «Институт экономики города» «Доступность жилья в городах, городских агломерациях и регионах России», 2024 г. Доступ по ссылке: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/dostupnost_zhilya_v_rossii_2024.pdf
 6. Пункт 7.3.1 отчета.
 7. Раздел III приложения № 3 к отчету.
 8. Средневзвешенный срок ипотечного кредита, выданного в декабре 2023 год (см. пункт 7.2 отчета).



Антон Глушков

президент Ассоциации

«Национальное объединение строителей»

На сегодняшний день строительство является локомотивом социально-экономического развития Российской Федерации. В российской экономике доля строительной отрасли вместе со смежными составляет 13,4 %. Стоит отметить, что за последние четыре года было введено около 387 млн кв. м жилья. Достичь таких показателей позволил мультипликативный эффект строительного процесса, в том числе программа Льготной ипотеки, разработанная в качестве антикризисной меры в период пандемии.

Льготная ипотека в регионах Российской Федерации обеспечила не только большие объемы строительства, но и совершенно новые точки роста. Многие муниципалитеты, где раньше не было нового строительства, в результате получили новостройки. И это хорошо сказывается не только на гражданах, которые смогли приобрести новое жилье, но и на строительных компаниях в этих регионах. Кроме того, поменялось отношение к термину «доступность жилья» – программа стала ключевым фактором по доступу граждан на жилищный рынок.

В опубликованном отчете Счетной палаты всесторонне проанализирована эффективность реализации программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования: Семейная ипотека; Дальневосточная ипотека; Сельская ипотека; Льготная ипотека; IT-ипотека. Указаны положительные результаты реализации данных программ, выявлены отдельные значимые недостатки, в том числе системного характера, предложены эффективные пути их решения.

Особо отмечу важность предложения Счетной палаты о необходимости сокращения возмещения из федерального бюджета по однотипным видам ипотечных кредитов в целях снижения негативного воздействия программ льготного ипотечного кредитования на стоимость жилья на первичном рынке.

Данный вывод подтверждается не только мнением Банка России и профессионального сообщества, но и мероприятиями, предусмотренными Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, которые предполагают обеспечение дифференцированного подхода к реализации механизмов льготной ипотеки с государственной поддержкой с учетом деления регионов на кластеры, поскольку адресное применение действующих мер поддержки на основе такого принципа обеспечит достижение целевых показателей национальных целей.



Дмитрий Грицкевич

управляющий по анализу банковского и финансового рынков
Промсвязьбанка

Влияние льготных ипотечных программ на развитие строительной отрасли и улучшение жилищных условий гражданами переоценить сложно. По данным Счетной палаты, в 2021–2022 годах по льготной программе выдавался каждый третий ипотечный кредит, а по итогам 2023 года – почти каждый второй. Однако наибольшую дискуссию вызывает самая массовая программа Льготной ипотеки, которая не имела определенной социальной направленности и завершилась в июне 2024 года (по данным ДОМ.РФ, с 2020 года по программе было выдано 1,6 млн кредитов на сумму свыше 6 трлн рублей).

Напомним, что программа ипотеки с господдержкой была запущена в апреле 2020 года для поддержки рынка новостроек во время пандемии со ставкой 6,5 % при средних рыночных ставках около 8,6 % (затем ставку меняли, однако она всегда оставалась существенно ниже рыночных). Первоначальная цель программы достаточно быстро была достигнута – спрос на первичном рынке восстановился; доступные предложения в новостройках быстро «вымывались», и цены на недвижимость пошли вверх.

По данным Росстата, средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья в целом по России с I квартала 2020 года по конец 2023 года выросла практически вдвое, тогда как доходы населения за три года показали рост вдвое ниже (на 48 %). За счет более низких ставок по льготной ипотеке средний размер ипотечного платежа с начала 2020 года по конец 2023 года вырос менее сильно (на 38 %), что поддерживало спрос на льготные кредиты на высоком уровне. Однако низкая ставка по льготной ипотеке не могла полностью компенсировать рост цен на недвижимость, в результате чего средний срок кредита за последние шесть лет увеличился до 25 лет, а средний размер кредита вырос почти на 50 % – до 4 млн рублей. Кроме того, уменьшились и площади приобретаемых квартир: по данным ЦИАН и «Метриум», средняя площадь купленной в Москве квартиры в новостройке сократилась с 51 кв. м в 2020 году до 44 кв. м к концу 2023 года.

В результате Льготная ипотека привела к перегреву и искажению ценообразования на рынке новостроек, удорожание которых существенно опередило увеличение доходов населения – дальнейшее продление программы после июня 2024 года было бы нецелесообразным.

Другой важный аспект, отмеченный в исследовании и уже принятый Правительством, – это ограничение числа оформляемых ипотечных кредитов с господдержкой: с декабря 2023 года гражданин может взять не более одного льготного кредита. Данная мера позволила исключить злоупотребление действующими льготными программами, повысив их социальную функцию.

В отчете Счетная палата указывает, что на субсидирование льготных кредитов за шесть лет (с учетом фактически израсходованных средств в 2021–2023 годах в размере 0,6 трлн рублей) планируется направить более 1,6 трлн рублей, т. е. около 1 трлн рублей в 2024–2026 годах. Не исключаем, что на фоне сохранения высокой ключевой ставки объем досрочного погашения по уже выданным льготным кредитам будет минимальным, что снизит скорость амортизации ипотечного портфеля и увеличит необходимый объем субсидий по льготным кредитам. Так, дисконт льготных ипотечных ставок (6–8 %) к ключевой ставке (18 %) составляет 10–12 процентных пунктов – гражданам выгоднее направлять свободные средства на вклады, чем на досрочное погашение ипотеки.

В целом калибровка льготных ипотечных программ позволит оптимизировать расходы бюджета, сохранив при этом важные социальные функции поддержки семей с детьми, развития сельских поселений и Дальнего Востока.



Елена Иванкина

директор Института отраслевого менеджмента
Президентской академии

Ипотека – это важный элемент российской и мировой экономики. Годовая оценка ипотеки в России – 11 трлн рублей, это примерно 10 % ВВП. Данный показатель составляет в США 75 %, в европейских странах – более 60 %. Ипотека в нашей стране позволяет приобретать недвижимость с рассрочкой платежей по кредиту и процентам на 20–30 лет, то есть является звеном не только экономической, но и социальной политики. Ипотека находится под пристальным вниманием Президента и Правительства. Все льготные ипотеки опираются на финансовую поддержку Правительства: льготные проценты по ипотеке могут существовать только на условиях государственного субсидирования. С 2021 по 2023 год дотации из бюджета выросли с 42 484 млн до 290 671 млн рублей. Структура субсидий по видам льготной ипотеки следующая: Семейная ипотека – 37,16 %, Дальневосточная ипотека – 6,29 %, Сельская ипотека – 7,96 %, Льготная ипотека – 47,36 %, IT-ипотека – 1,23 %. Как видим, почти половину всех субсидий составляет Льготная ипотека. Она была введена в 2020 году как мера поддержки населения в период пандемии и продержалась до 2024 года. Исследования влияния Льготной ипотеки на новостройки показывают, что кредитование ипотеки под сниженные проценты привело к существенному росту спроса на ипотеку и, как следствие, к росту цен на недвижимость: в 2021 году – 26 %, в 2022 году – 21 %, в 2023 году – 15 %. Развитие систем льготного кредитования требует постоянного увеличения государственных субсидий и становится все более тяжелым бременем для государства. Ипотека характеризуется многими элементами, в том числе:

- средней суммой ипотеки;
- процентами по ипотеке;
- первоначальным взносом;
- процентом просроченных ипотечных кредитов;
- средним сроком кредитования.

Средняя сумма ипотечного кредита в нашей стране постоянно растет. Сейчас она составляет 3,32 млн рублей, при этом на новостройку – 5,56 млн рублей, на вторичном рынке – 2,76 млн рублей. Сумма выданных ипотечных кредитов на 1 августа 2024 года составила 356 млрд рублей, что на 44,8 % ниже показателя прошлого года. Из них на первичный рынок выделено 117 млрд рублей, что на 52,9 % ниже показателя 2023 года, а на вторичный – 239 млрд рублей, или на 39,9 % ниже показателя прошлого года. Снижение связано с окончанием действия Льготной ипотеки

на новостройки. Спрос сократился на 40 %, это отразилось на объемах выдачи ипотеки. Процентные ставки по ипотеке характеризуют уровень экономического развития, социально-политическую ситуацию, инфляционные тенденции, влияние государственной политики на ипотеку. Frank RG пишет, что средняя ставка по ипотеке на 1 августа 2024 года составляет 10,2 %, при этом на первичном рынке – 6,17 %, на вторичном – 12,2 %. Ключевая ставка на данный период составляет 18 %, минимальная ставка банков – от 17,2 до 23,2 %. Если бы не было льготных кредитов (Семейной ипотеки, Сельской ипотеки, IT-ипотеки, Дальневосточной ипотеки), то средние цифры по ипотечным кредитам были бы значительно выше, на уровне ключевой ставки плюс риски и маржа банков. Просроченная задолженность составляет 0,38 % в общем объеме выданных ипотечных кредитов, это очень маленькая доля, характеризующая устойчивость рынка ипотеки. Средний срок по выданным ипотечным кредитам – 24,1 года, на первичном рынке – 26,2 года, на вторичном – 23,1 года. Средний размер платежа по ипотеке составляет 30,9 тыс. рублей в месяц, на первичном рынке – 36,3 тыс. рублей, на вторичном – 29,9 тыс. рублей.

Ипотека, получившая значительное развитие в нашей стране, сейчас переживает сложный период. Однако постепенно рынок адаптируется к изменениям. В августе 2024 года, по данным компании «Этажи», 64 % заемщиков воспользовались ипотекой по ставке ниже 8 %, треть покупателей – по ставке 18–24 %, а остальные – по ставке 9–17 %. Как видим, ипотека с господдержкой остается основным видом кредитования, и ее влияние на рынок покупки недвижимости в будущем сохранится.



Александр Цыганов

заведующий кафедрой ипотечного жилищного кредитования
и финансовых инструментов рынка недвижимости
Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (г. Москва),
доктор экономических наук, профессор

За время существования ипотечного кредитования в нашей стране этот способ стал популярным. Многие российские граждане знают о такой возможности и успешно ею пользуются. Во многом это произошло за счет мер поддержки рынка ипотечного кредитования, разработанных и внедренных на практике последние 10–15 лет. Конечно, это не только льготные программы ипотечного кредитования, ориентированные на различные группы населения, регионы, профессии и предполагающие субсидирование кредитной ставки до приемлемых размеров. Но именно эти программы направлены на удовлетворение потребности в жилье непосредственно у российских граждан, которые сами принимают решение о получении кредита. Это стало самым популярным способом улучшения жилищных условий и реальным свидетельством позитивного участия государства в жизни каждого гражданина, заботы о нем, выделения весомой финансовой поддержки. Большинство россиян знают государственный институт развития в жилищной сфере – АО «ДОМ.РФ» – и ориентируются на разработанные им программы, получают информацию и консультации на сайте.

В общем объеме выданных ипотечных кредитов льготная ипотека занимает около 50 %. Городские новостройки часто практически полностью выкупались ипотечниками, оформившими льготный ипотечный кредит на новостройки. Льготная ипотека в 2020–е годы в России стала существенным фактором градостроительной политики, и наличие или отсутствие соответствующей программы оказывает значительное влияние на рынок недвижимости.

Распространение программ льготной ипотеки на индивидуальное жилищное строительство, сельская ипотека, программы дальневосточного и арктического гектаров и соответствующие льготные ипотечные программы очень важны для пространственного развития Российской Федерации, приоритетного развития Дальнего Востока и Арктики, создания комфортных условий с целью не только удержать население в этих регионах, но и привлечь новых жителей. Очевидно, что улучшение возможностей по приобретению большого и комфортного жилья, своего дома поможет и в решении демографических проблем, и в укреплении традиционного жизненного уклада в больших семьях, которые будут жить в новых условиях.

Проведенный аудит выделения и использования в 2021–2023 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования показал, что меры господдержки в этой сфере эффективны и в целом направлены на повышение доступности жилья. Выявленные недостатки и упущения могут быть скорректированы в дальнейшем, что уже можно видеть в ходе реализации государственной политики поддержки рынка ипотечного кредитования Российской Федерации в 2024 году.



Федор Выломов

эксперт направления «Народный фронт. Аналитика»,
генеральный директор Рейтингового агентства
строительного комплекса

Представленный отчет Счетной палаты Российской Федерации ставит точку в дискуссии экспертного и профессионального сообщества о влиянии льготных ипотечных программ на стоимость квадратного метра в новостройках.

В течение 2020 и 2021 годов вся запущенная система льготных программ сработала сразу по двум направлениям: повысила доступность жилья для граждан и поддержала строительный рынок. Однако отсутствие адресности самой распространенной программы – Льготной ипотеки, возможность оформления двух и более льготных ипотечных кредитов (их оформили более 115 тыс. заемщиков) и ряд иных обстоятельств сформировали избыточный спрос: льготным был каждый третий выданный ипотечный кредит в 2021–2022 годах, каждый второй – в 2023 году. В итоге сложившаяся ситуация привела к искажениям на рынке. Снижалась средневзвешенная ипотечная ставка, стоимость жилья начала расти ускоренными темпами, все больше увеличивался разрыв между ценами на новостройки и на вторичное жилье (в ряде регионов разрыв составил от 30 до 60 %). Счетной палатой выявлена прямая зависимость: снижение средневзвешенной ипотечной ставки на один процентный пункт приводит к росту реальной цены жилья на первичном рынке на величину от 0,9 до 2 %. Социальная функция Льготной ипотеки постепенно была утрачена.

Вслед за существенным ростом стоимости квадратного метра снизилась и эффективность бюджетного рубля, причем не только по льготным ипотечным программам, но и в рамках иных мер жилищной поддержки. К примеру, в 2020 году за материнский капитал, предусмотренный суммарно на рождение первого и второго ребенка, в среднем по России можно было приобрести около 8–8,5 кв. м в новостройке, в то время как в 2023 году – только около 5–5,5 кв. м.

Уверен, что выводы и предложения Счетной палаты, в том числе в части развития ипотеки на индивидуальное жилищное строительство, будут востребованы парламентом и Правительством Российской Федерации при выработке дальнейших путей и механизмов улучшения жилищных условий россиян.

Опыт регионов.

Комментарии КСО



Ирина Кудакова

заместитель Председателя
Контрольно-счетной палаты Астраханской области

Проведенный Счетной палатой Российской Федерации аудит выделения и использования в 2021–2023 годах средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования показывает, насколько действенны и эффективны принимаемые меры.

Выводы, сформулированные по итогам проведенного аудита, отражают актуальную проблематику указанной сферы.

При этом хотелось бы обозначить, что не все категории граждан могут позволить себе улучшить жилищные условия с использованием ипотечных займов. В первую очередь это связано с высоким уровнем средней процентной ставки по ипотечному жилищному кредитованию, а также значительным увеличением стоимости 1 кв. м на первичном рынке и необходимостью внесения первоначального взноса. Граждане зачастую не в состоянии погасить взятые на себя обязательства по кредитным договорам за счет собственных средств. В целях оказания помощи и вводятся меры поддержки рынка ипотечного кредитования.

Кроме того, заемщики, способные оформить и погасить пять и более кредитов, как правило, имеют доходы существенно выше среднего и не нуждаются в поддержке государства для улучшения жилищных условий. На практике они оказываются инвесторами, которые в период низких ипотечных ставок берут по несколько жилищных кредитов, а далее выставляют квартиры на продажу с ростом цен до 50 %.

Более действенным механизмом государственной поддержки рынка ипотечного кредитования считаем адресные целевые программы, направленные на предоставление ипотечных кредитов действительно нуждающимся категориям граждан, таким как участники СВО или работники бюджетной сферы. Ведь все мы понимаем, что зарплаты бюджетников, как правило, невысокие.

В сложившейся экономической ситуации необходимо переходить к точечной поддержке нуждающихся или приоритетных с точки зрения государства категорий граждан.



Александра Литвиненко

аудитор Контрольно-счетной палаты
Сахалинской области

Наличие собственного жилья и обеспечение жильем своих детей – это желание каждого человека, ведь жилище, будучи фундаментом стабильности и безопасности, выполняет функции центра социальной и эмоциональной жизни человека и должно служить местом для его достойного существования. Ипотечное кредитование с участием государственной поддержки направлено прежде всего на помощь гражданам реализовать данное желание и право.

В Сахалинской области, наряду с программами государственной поддержки рынка ипотечного кредитования (Льготной, Дальневосточной, Семейной, Сельской ипотекой и IT-ипотекой), активно реализуется социальная поддержка отдельных категорий граждан, возводится арендное жилье с правом дальнейшего выкупа. В настоящее время на Сахалине и Курилах действует широкий спектр мер поддержки, доступный при покупке жилья через «Сахалинское ипотечное агентство».

Государственная поддержка рынка кредитования, а также реализация государственных программ Сахалинской области в сфере жилищного строительства активно стимулирует развитие жилищного строительства в регионе, в том числе на возведение новых жилищных комплексов с необходимой инфраструктурой (например, ЖК «Горизонт», «Уюн парк», «Большая полянка», «Авангард», «Зеленая планета»).

В островном регионе за прошлый год введено более 320 тыс. кв. м многоквартирного жилья (в том числе 143 тыс. кв. м – социального), что на 10 % больше показателя 2022 года.

В области также действует не имеющая аналогов на территории России социальная программа по улучшению жилищных условий «Сахалинская ипотека». Волонтеры, которые прошли обучение и аккредитацию, индивидуально помогают семьям улучшать жилищные условия путем работы с каждым заявителем, в том числе потенциальным. Работа волонтеров в рамках данной программы направлена на ускорение формирования и оформления необходимого пакета документов, персонального подбора жилья по параметрам и стоимости с учетом реализации предоставляемых социальных мер поддержки. За 2023 год в этой программе приняли участие более 1 300 жителей, 306 участникам помогли переехать в новые квартиры.

Результаты контрольных мероприятий в сфере жилищного строительства показали, что принимаемые на региональном уровне меры способствуют решению жилищных вопросов граждан. В 2022–2023 годах обеспечено выполнение регионального проекта

«Жилье (Сахалинская область)», принятого в рамках национального проекта «Жилье и городская среда». В целом за 2021–2023 годы на Сахалине и Курилах введено 1,5 млн кв. м жилой площади. Жилье в новых многоквартирных домах отвечает условиям, позволяющим оформить ипотеку с государственной поддержкой.

Вместе с тем Сахалинская область не стала исключением среди регионов, в которых Льготная ипотека оказала влияние на цену жилья, спровоцировав повышение спроса на недвижимость. Кроме того, регион является островным, что также повышает стоимость объектов строительства вследствие транспортных расходов.

В результате средняя стоимость жилья по Сахалинской области на 1 июня 2024 года выросла на первичном рынке (все типы квартир) до 156 640 рублей за 1 кв. м, на вторичном – до 141 416 рублей (утвержденный Минстроем России норматив на II квартал 2024 года составил 158 568 рублей). В областном центре, где сосредоточена треть населения региона, средняя цена за 1 кв. м почти на 20 % выше средней стоимости установленного норматива. Таким образом, отмена с 1 июля 2024 года Льготной ипотеки является целесообразным решением, которое позволит сдерживать рост цен на недвижимость.

В то же время, учитывая стоимость сложившегося рынка недвижимости, в целях сохранения, прежде всего, молодежи в регионе, поддержка государством ипотечных программ для отдельных категорий граждан остается востребованной и необходимой. В связи с этим решение Правительства Российской Федерации о продлении программ Дальневосточной и арктической ипотеки и Семейной ипотеки (с учетом скорректированных условий) до 2030 года и сохранении Сельской ипотеки является актуальным.



Ирина Жалонкина

Председатель Контрольно-счетной палаты
Томской области

Счетной палатой Российской Федерации проведен всесторонний анализ эффективности реализации программ льготного ипотечного кредитования с применением глубоких методов эмпирического исследования отраслей экономики и банковской сферы, а также учтены особенности их влияния на экономическое развитие отдельных регионов, в том числе при реализации государственных программ и национальных проектов.

Выводы Счетной палаты актуальны и своевременны и, несомненно, будут использованы для повышения эффективности господдержки рынка ипотечного кредитования, что позволит обеспечить реализацию программ по улучшению жилищных условий и жилищного строительства, а также предоставлению социальных гарантий населению.

Общие выводы Счетной палаты о взаимосвязи роста цен на первичном рынке жилья и масштабной государственной поддержки рынка ипотечного кредитования имеют свое подтверждение и на территории Томской области.

После периода относительно ровного роста цен на недвижимость до 2017 года, со второй половины 2020 до конца 2021 года довольно отчетливо видны «всплески» рынка, обоснованные мерами государственной поддержки отрасли вследствие пандемии коронавируса и санкционных ограничений.

Колебание цен на недвижимость продолжалось и в 2022–2023 годы, одновременно сопровождаясь устойчивым ростом спроса в сегменте новостроек, где почти все кредиты выдавались по льготным программам (85 %). Сумма ипотечных займов за 2023 год стала максимальной за всю историю выдачи кредитов на жилье в регионе.

Несмотря на увеличение ключевой ставки, спрос на рефинансирование оставался низким. В этих условиях выдача рыночных кредитов замедлилась, а привлекательность льготных программ ипотечного кредитования выросла. В результате доля ипотеки с господдержкой увеличилась до 58 % в общем количестве выданных кредитов.

Спрос населения и рост цен на новостройки спровоцировал необоснованное повышение цен на вторичную недвижимость. К концу 2023 года средний уровень цен в обоих сегментах недвижимости увеличился практически в 1,5 раза по сравнению с началом 2022 года – с 77 тыс. до 112 тыс. рублей за 1 кв. м.

В рамках нацпроекта «Жилье и городская среда» за три года (2021–2023) в Томской области введено 1,4 млн кв. м жилья, что увеличило количество предложений на рынке недвижимости. Однако рост цен на недвижимость существенно повлиял

на реализацию в полном объеме региональной программы по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Поддерживаем выводы Счетной палаты Российской Федерации о нецелесообразности продления программы Льготной ипотеки.

Рекомендации Счетной палаты

Реализация рекомендаций, выданных по результатам предыдущих проверок

С 2019 года Счетная палата опубликовала 18 рекомендаций, касающихся развития рынка ипотечного кредитования. Из них 7 были выполнены, 2 – сняты с контроля в связи с потерей актуальности. Еще 9 рекомендаций остаются на контроле, из них 3 частично выполнены.

Примеры выполненных рекомендаций

Счетная палата предложила Правительству Российской Федерации поручить Минфину России скорректировать условия программы «Семейная ипотека» в части снижения ипотечной ставки для семей, родивших третьего и последующих детей, и распространить снижение ставки на уже действующие ипотечные кредиты в рамках данной программы.

Минфин России сообщил, что в настоящее время реализуется мера государственной поддержки «Выплата в размере 450 тыс. рублей на погашение ипотеки многодетным семьям». В совокупности с вычетом по налогу на доходы физических лиц (до 260 тыс. рублей) и материнским семейным капиталом (до 639,4 тыс. рублей) финансовая поддержка составит более 1 млн рублей. Средства можно направить на погашение основного долга по ипотечному кредиту, что позволит снизить ежемесячный платеж или сократить срок ипотечного кредита.

В постановление Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1711¹ были внесены следующие изменения:

- зафиксировано право на получение кредита или подписание дополнительного соглашения о рефинансировании для гражданина Российской Федерации при рождении у него первого ребенка с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года²;
- программа распространена на индивидуальное жилищное строительство³;

-
1. «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».
 2. Изменения, внесенные постановлением Правительства РФ от 30 июня 2021 г. № 1060.
 3. Изменения, внесенные постановлением Правительства РФ от 30 июня 2021 г. № 1060.

- продлен срок действия программы до 31 декабря 2023 года⁴.

Вышеуказанные меры достаточны для выполнения рекомендации Счетной палаты.

Счетная палата рекомендовала Минфину России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти сосредоточить внимание на дальнейшем развитии программ льготного ипотечного кредитования с учетом их влияния на динамику стоимости жилья на первичном рынке.

Минфин России сообщил о направлении Председателю Правительства Российской Федерации М.В. Мишустину Доклада об оценке реализации мер государственной поддержки по улучшению жилищных условий граждан с использованием ипотечного кредитования и предложений по совершенствованию условий льготных ипотечных программ, в том числе программы «Семейная ипотека» (далее – Доклад).

В Докладе указано, что неоднократное продление, расширение условий льготных ипотечных программ и их распространение на все больший круг граждан и объектов жилищного строительства трансформировало инструмент льготной ипотеки из точечной меры поддержки в массовый продукт. Это привело к отрицательным результатам и не позволило достичь всех поставленных целей, в том числе по повышению доступности жилья для граждан. Произошел существенный рост цен на первичном и вторичном рынках недвижимости, в результате чего снизилась доступность жилья, несмотря на низкие ставки по льготным ипотечным программам.

Минфин также сообщил о том, что ипотечная программа «Льготная ипотека» завершила свое действие 1 июля 2024 года, а программа «Льготная ипотека для IT-специалистов» действует до 31 декабря 2024 года.

По поручению Президента Российской Федерации программа «Семейная ипотека» продлена до 2030 года. Правительством Российской Федерации было принято решение о порядке предоставления субсидии по данной программе⁵. С учетом внесенных изменений Семейную ипотеку смогут оформить следующие категории семей:

- семьи с ребенком в возрасте до шести лет;
- семьи с двумя несовершеннолетними детьми в городах с численностью населения до 50 000 человек;
- семьи с двумя несовершеннолетними детьми в регионах с низким объемом строительства либо в регионах с местными программами жилищного развития (35 регионов);
- семьи с ребенком-инвалидом.

4. Изменения, внесенные постановлением Правительства РФ от 23 августа 2021 г. № 1392.

5. Решение о порядке предоставления субсидии № 24-67381-01460-Р от 28 июня 2024 г.

Более того, теперь в рамках Семейной ипотеки можно оформить только один жилищный кредит – учитываются ранее выданные льготные ипотечные кредиты.

Пример невыполненной рекомендации

Счетная палата рекомендовала Правительству Российской Федерации поручить Минстрою России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти подготовить предложения по стимулированию строительства высокоэнергоэффективных многоквартирных домов (в том числе «зеленых») и спроса на приобретение такого жилья (например, «зеленое» проектное финансирование, «зеленая» ипотека).

Минстрой России сообщил, что в рамках реализующихся льготных ипотечных программ (Льготная ипотека, Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Сельская ипотека, IT-ипотека, Ипотека для новых субъектов Российской Федерации) требования к классу энергоэффективности объектов строительства не предусмотрены. А новые расходные обязательства (например, введение «зеленой» ипотеки) потребуют выделения дополнительных средств из бюджета, источники покрытия которых не определены. По этой причине разработку дополнительных ипотечных программ поддержки «зеленого» строительства и «зеленого» проектного финансирования Минстрой России считает преждевременной.

Между тем Фонд ДОМ.РФ в октябре 2023 года утвердил⁶ Программу возмещения недополученных доходов кредитным организациям, предусматривающую повышенное субсидирование процентной ставки на 1–2 процентных пункта в зависимости от класса энергоэффективности и соответствия возводимого многоквартирного дома отдельным критериям «зеленого» национального стандарта ГОСТ Р.

Полагаем возможным предложить Минстрою начать реализацию рекомендации с учетом «Программы субсидирования проектного финансирования на основании кластерного подхода».

Текущие статусы выполнения рекомендаций Счетной палаты с комментариями инспекций доступны в Базе рекомендаций: <https://rec.ach.gov.ru>

6. Во исполнение директив Правительства Российской Федерации от 5 октября 2023 г. № 11163-П13-ВА о реализации АО «ДОМ.РФ» специального проекта «Программа субсидирования проектного финансирования на основании кластерного подхода».



Тематические
проверки
Счетной палаты

Развитие жилищного строительства

Счетная палата не впервые оценивает реализацию программ, направленных на стимулирование жилищного строительства и поддержку рынка ипотечного кредитования. В 2017 году контрольное ведомство провело сразу два крупных мероприятия в этой сфере: [мониторинг](#) программы «Жилье для российской семьи» и [проверку](#) использования субсидий на мероприятия подпрограммы «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» ФЦП «Жилище» (приоритетный проект «Ипотека и арендное жилье»). А в 2021 году были [проанализированы](#) шесть программ государственной поддержки рынка ипотечного кредитования и жилищного строительства (Семейная ипотека, Дальневосточная ипотека, Сельская ипотека, Льготная ипотека, Программа поддержки семей с детьми, Программа по кредитованию застройщиков по льготным ставкам). Анализ показал, что принятые меры существенно поддержали строительную отрасль в период пандемии: предотвратили массовое банкротство застройщиков, обеспечили устойчивый спрос на строящееся жилье, сохранили темпы ввода жилья на уровне 2019 года (более 82 млн кв. м), а также привели к запуску новых проектов жилищного строительства. В то же время рост спроса на жилье, вызванный масштабной поддержкой, в ряде регионов повлиял на рост цен на жилье на первичном рынке.

Сельская ипотека

Одной из государственных мер поддержки, направленных на улучшение жилищных условий жителей сельской местности, является программа «Сельская ипотека». Она была запущена в 2020 году в рамках госпрограммы по комплексному развитию сельских территорий. В 2021 году Счетная палата провела [анализ](#) реализации госпрограммы и обратила внимание на недоступность льготной ипотеки для сельских жителей как минимум 14 регионов по причине низкой платежеспособности и высокой долговой нагрузки. Как показал анализ реализации программы «Сельская ипотека» за первые 9 месяцев 2020 года, доля заемщиков из числа работников АПК и социальной сферы составила лишь 4,4 и 12 % соответственно. При этом около половины заемщиков – городские жители, которые в сельской местности постоянно не проживают.

Обманутые дольщики

Ключевыми проблемами строительной отрасли на протяжении многих лет остаются недострой и обманутые дольщики. Счетная палата держит эти вопросы на особом контроле. В 2020 году контрольное ведомство [проанализировало](#) ситуацию в сфере

долевого строительства и выявило риски невыполнения программ помощи обманутым дольщикам. В качестве основных сдерживающих факторов Счетная палата назвала нехватку финансирования и отсутствие достоверной информации о количестве обманутых дольщиков. По итогам анализа Правительству Российской Федерации было рекомендовано провести совместно с регионами инвентаризацию обманутых дольщиков и оценить финансовые возможности бюджетов всех уровней по софинансированию программ, направленных на их поддержку.

Международная практика

Введение

Согласно [данным](#) Международного валютного фонда 2024 года, период низких ключевых ставок большинства центральных банков в мире, действовавший после мирового финансового кризиса 2008–2009 годов и во время пандемии COVID-19 в 2020–2021 годах, привел к значительному снижению процентных ставок по ипотечным кредитам.

В 2024 году эксперты Международного валютного фонда [выделили](#) ряд основных последствий периода низких ставок для глобального сектора ипотечного кредитования.

- Рост числа ипотечных кредитов с фиксированной ставкой. В 2011–2022 годах в среднем по миру доля ипотечных кредитов с фиксированной ставкой на весь период кредитования выросла на 10 %. Несмотря на то что в ряде стран мира доля таких кредитов относительно невысока (в частности, в Чили и ЮАР она стремится к 0), во многих развитых и развивающихся странах их доля превышает 50 %.
- Продление срока кредитования. В результате снижения стоимости ипотечного кредитования регулярные выплаты по ипотеке (платежи по кредиту) опустились до наиболее низких уровней за долгое время, что позволило гражданам тратить на текущее потребление или инвестиции большую часть своих доходов. В ряде развитых стран данный показатель превысил 20 лет (средний срок ипотечного кредита в США [приблизился](#) к 30 годам).
- Рост числа программ государственной поддержки ипотечных кредитов и снижение первоначальных взносов. После кризиса 2008–2009 годов и пандемии COVID-19 строительный сектор столкнулся со значительным падением продаж. Стимулирование покупки недвижимости путем предоставления льготных займов или компенсации расходов на оплату процентов по кредиту стало распространенной практикой (в частности, в США доля ипотечных кредитов с государственной поддержкой [достигает](#) 50 %).
- Рост уровня текущего потребления. Снижение ставок и ежемесячных платежей по ипотечным кредитам привело к росту потребления повседневных товаров и услуг не только для новых заемщиков, но и для тех, кто принял решение воспользоваться снижением ставок для получения перекредитования на лучших условиях.

Подходы международных организаций

Международный валютный фонд (МВФ)

Международный валютный фонд [рассматривает](#) вопросы ипотечного кредитования в контексте динамики денежно-кредитной политики (ДКП). С точки зрения МВФ, рынок ипотечного кредитования [является](#) значимым фактором для анализа общей устойчивости финансовой системы и экономики. Стоимость жилья и размер ставок по ипотечным кредитам напрямую влияют на объем потребления и инвестиций домохозяйств. С учетом того, что в большинстве стран потребление и инвестиции домохозяйств составляют до 70 % ВВП, любые изменения на рынке жилья (в особенности в условиях ипотечных займов) напрямую влияют на динамику экономического развития.

Резкий рост уровня инфляции в мире, вызванный в том числе мерами денежно-кредитного стимулирования экономики в условиях пандемии COVID-19, [привел](#) к постепенному и значительному ужесточению ДКП в большинстве стран мира в 2022–2024 годах. Повышение ключевых ставок центральных банков привело к повышению ставок по ипотечным кредитам в большинстве стран. С учетом опыта мирового финансового кризиса 2008–2009 годов, спровоцированного кризисом на рынке недвижимости в США, эксперты МВФ обращают значительное внимание на динамику ипотечного рынка. По их мнению, рост ставок приводит не только к снижению доступности жилья, но и к риску запуска так называемого трансмиссионного механизма ДКП¹, который напрямую влияет на деловую активность в экономике.

С точки зрения Фонда [существует](#) ряд основных факторов² действия трансмиссионного механизма ДКП, которые связаны с рынком жилья и ипотечного кредитования.

- Повышение уровня ставок по кредитам приводит к пропорциональному снижению потреблений и инвестиций со стороны граждан (домохозяйств), которые обслуживают ипотеку с плавающей ставкой (cash flow channel). В то же время данный фактор работает и в обратную сторону – при снижении ставок по кредитам домохозяйства с плавающей ставкой наращивают объем потребления. Кроме того, для заемщиков, чья

-
1. Трансмиссионный механизм ДКП (Transmission Mechanism of Monetary Policy) – процесс, посредством которого решения монетарных властей (т. е. органов, ответственных за ДКП, включая центральные банки и министерства финансов) по денежно-кредитной политике влияют на экономику в целом и на уровень цен в частности. Механизм характеризуется длительными, переменными и неопределенными временными задержками. В результате экономистам и монетарным властям становится труднее предсказывать точное влияние действий ДКП на экономику и уровень цен, что может привести к негативным последствиям, в том числе к неконтролируемому росту инфляции.
 2. Также иногда именуется «каналами трансмиссионного механизма» (transmission channels).

ставка по ипотеке зафиксирована на весь период кредита, снижение ставки также оказывает положительное влияние на уровень потребления, поскольку они могут перекредитоваться на более выгодных условиях.

- Повышение стоимости жилья вследствие роста ставок по ипотеке приводит к снижению спроса на жилье (expectational risk / premium channel). В результате возрастает риск невозможности быстрой продажи жилья как владельцами недвижимости, так и банками, в залоге у которых находится недвижимость по ипотечным договорам.
- Снижение спроса приводит к постепенному падению цен на недвижимость (wealth channel). В результате благосостояние значительного числа домохозяйств снижается, поскольку недвижимость в собственности зачастую является единственным капиталом владельцев.
- Снижение стоимости недвижимости приводит к снижению кредитных потенциалов владельцев недвижимости (collateral channel). Поскольку недвижимость является залогом по ипотеке, а в ряде случаев выступает и в качестве залога по другим кредитам, снижение стоимости недвижимости в собственности приводит также к снижению кредитного рейтинга домовладельцев.
- Изменение ставок по ипотечным кредитам приводит к изменению уровня потребления и инвестиций (credit channel). Повышение ставок по ипотеке приводит к росту ежемесячных платежей, а следовательно, и к снижению доступных средств для прочих расходов. Кроме того, повышение ставок по ипотеке приводит к ужесточению требований к заемщикам, в результате число выданных ипотечных кредитов снижается.

Говоря о причинах, влияющих на динамику ипотечного рынка и риски запуска трансмиссионного механизма ДКП, аналитики МВФ [выделяют](#) пять основных факторов³:

- объем и доля ипотечных кредитов с фиксированной ставкой;
- максимальный объем заемных средств по кредиту;
- объем задолженности на одно домохозяйство, включая ипотечный кредит;
- риск переоценки и снижения цен на недвижимость;
- объем предложения на рынке жилья.

Всемирный экономический форум (ВЭФ)

По [оценкам](#) экспертов Всемирного экономического форума 2022 года, примерно 11 млн американцев тратят более 50 % своего дохода на аренду жилья, в Гонконге этот

3. По степени влияния на ДКП – от слабого к сильному.

показатель составляет 50,3 %. Средняя годовая процентная ставка по 30-летней фиксированной ипотеке в США по состоянию на начало 2024 года [составляет](#) почти 8 % (по сравнению с 2,65 % в январе 2021 года), что делает покупку жилья гораздо менее доступной для многих граждан.

Однако рост ставок по ипотечным кредитам не является единственным фактором повышения стоимости жилья. По [мнению](#) ВЭФ, на рост стоимости жилья также повлиял дисбаланс спроса и предложения в сфере недвижимости: объемы строительства и ввода в эксплуатацию новых жилых домов временно снизились в ходе пандемии COVID-19. На стоимость жилья также влияют проблемы по всей цепочке создания добавленной стоимости, включая рост цен на природные ресурсы, строительные материалы и оборудование, а также перебои с поставками.

Эксперты ВЭФ рекомендуют пересмотреть политику в области жилищного строительства и городского планирования, восстановить равновесие между спросом и предложением на рынке недвижимости. В качестве возможного решения проблемы доступности жилья ВЭФ [предлагает](#) обратить внимание на ряд мер.

1. Зонирование и разумная плотность

Для обеспечения экономической целесообразности проектов застройщики должны иметь возможность строить больше жилья на меньших участках. Однако характер плотности должен соответствовать структуре местных сообществ и городов. Разумное изменение плотности позволяет вести строительство нескольких жилых единиц на одном участке.

2. Смягчение миграционной политики

Более мягкая миграционная политика может способствовать снижению стоимости жилья за счет сокращения затрат на строительство и уменьшения дефицита рабочей силы.

3. Финансовое стимулирование

Помимо налоговых льгот, государство может использовать ряд мер для стимулирования покупки недвижимости. Так, с помощью льготного кредитования можно не только снизить общие капитальные затраты на строительство и реконструкцию новых жилых объектов, но и перепрофилировать устаревшие офисы и гостиницы в жилье.

4. Строительство коммерческих торговых площадей для расширения налоговых поступлений

При строительстве жилья ВЭФ рекомендует обеспечить соответствующее строительство торговых площадей в жилых комплексах или районах. В результате рост доходов от розничной торговли приведет к дополнительным поступлениям налогов, включая в том числе налог на недвижимость. Дополнительные доходы можно будет использовать для строительства доступного жилья.

5. Развитие устойчивой инфраструктуры

Государству следует учитывать будущее городской среды и застройки, включая потенциальные риски, связанные с изменением глобального климата. Развитие «зеленой» инфраструктуры (в том числе общественного транспорта, энергетики, водоснабжения) будет способствовать решению проблемы доступного и качественного жилья.

Опыт зарубежных стран

Австралия

В Австралии процессы ипотечного кредитования регулируются Законом о защите потребительского кредитования 2009 года ([National Consumer Credit Protection Act](#)). Доля жилья, приобретенного с помощью ипотечного кредитования, по данным СМИ, [достигает](#) 35 %. По данным портала Statista, в 2022 году на долю десяти крупнейших ипотечных кредиторов Австралии [приходилось](#) более 92 % займов.

Иностранные граждане [могут](#) приобретать в Австралии недвижимость как за счет собственных средств, так и с помощью ипотечного кредитования. Однако приобретение жилья с помощью кредитного финансирования иностранным гражданином возможно только на первичном рынке⁴.

С января 2012 года кредиторы обязаны предоставлять всем заемщикам изложение основных фактов (Home Loan Key Fact Sheet), содержащее существенную информацию по ипотечным обязательствам, в частности:

- сумму и срок займа;
- тип процентной ставки;
- размер процентной ставки;
- способ и периодичность погашения кредита;
- комиссию за предоставление кредита и иные виды комиссий;
- общую сумму, подлежащую погашению (сумма кредита с учетом комиссий);
- изменения при увеличении процентной ставки;
- информацию о досрочном погашении договора ипотечного кредитования.

4. Если иностранный гражданин намерен купить объект недвижимости на вторичном рынке, то это также возможно, но только за счет собственных средств.

Рынок ипотечного кредитования в Австралии [опирается](#) на первичный рынок закладных. В этом случае банки используют закладные по кредитным обязательствам⁵ в качестве обеспечения для привлечения внешних ресурсов, что позволяет обеспечивать ликвидность. Источниками внешних ресурсов могут служить долговые ценные бумаги, межбанковские кредиты, средства вкладчиков. Участники процесса, руководствуясь положением дел на рынке, определяют общий объем выдаваемых кредитов и используемые процентные ставки. Таким образом, банки совмещают функции кредитора, эмитента, компании по обслуживанию кредитов и ценных бумаг – закладных.

С 2012 года в Австралии действует обратная ипотека ([reverse mortgage](#)) – одна из форм кредита с передачей прав на недвижимость. Кредитные средства могут быть получены в виде единовременной выплаты, регулярного дохода, кредитной линии или сочетания всего вышеперечисленного. Проценты взимаются аналогично любому другому кредиту, за исключением того, что потребителю нет необходимости погашать основную сумму до тех пор, пока он живет в своем доме.

Проценты по кредиту рассчитываются по сложной ставке и добавляются к остатку задолженности. Обратная ипотека обычно предоставляется пожилым заемщикам. Потребитель остается собственником недвижимого имущества и может оставаться в нем столько, сколько пожелает. Он обязан погасить кредит полностью (включая проценты и комиссии) при продаже дома, в случае смерти (ипотечные обязательства переходят заранее установленным лицам) или при переезде в дом престарелых.

Размер обратной ипотеки в Австралии может достигать 50 % от стоимости недвижимости. Минимальная сумма обратной ипотеки составляет 10 тыс. австралийских долларов (6,6 тыс. долларов США). Максимальная сумма составляет 1 млн австралийских долларов (658 тыс. долларов США).

Канада

В марте 2020 года в рамках реагирования на распространение COVID-19 запущена Программа покупки застрахованных ипотечных кредитов ([Insured Mortgage Purchase Program](#), далее – Программа), которая впервые применялась в 2008 году для смягчения последствий глобального экономического кризиса.

В рамках реализации Программы правительство объявило о намерении через Корпорацию ипотечного кредитования и жилищного строительства Канады (Canada Mortgage and Housing Corporation⁶, далее – Корпорация) [выкупить](#) пулы застрахованных

5. Именные ценные бумаги, удостоверяющие право владельца (как правило банка) на исполнение по денежному обязательству и право залога на имущество, обремененное этим займом.

6. Корпорация ипотечного кредитования и жилищного строительства Канады – федеральное агентство, которое сотрудничает с административными органами провинций и территорий в целях оказания помощи в вопросах жилья семьям с низким и средним уровнем дохода.

ипотечных кредитов⁷ на сумму до 150 млрд канадских долларов (110 млрд долларов США). Данная мера была принята для обеспечения ликвидности на рынке ипотечного кредитования. Всего с марта по декабрь 2020 года сумма приобретенных корпорацией пулов достигла 5,8 млрд канадских долларов (4,2 млрд долларов США).

справочно

Кроме того, в рамках Программы банкам, выдающим ипотечные кредиты, было [разрешено](#) объединять незастрахованные кредиты в пулы и выпускать ипотечные ценные бумаги в целях продажи.

В марте 2020 года Министерство финансов Канады приняло решение до 31 декабря 2020 года [смягчить](#) требования к страхованию портфелей ипотечных ценных бумаг⁸. Так, на государственное страхование могли претендовать следующие виды ипотечных кредитов, выданных до 20 марта 2020 года:

- ипотечные кредиты с низким коэффициентом соотношения основной суммы кредита к стоимости жилья и максимальным сроком погашения (30 лет);
- ипотечные кредиты с низким коэффициентом соотношения стоимости основной суммы кредита и стоимости жилья, направленные на приобретение жилья, продление срока кредита или его рефинансирование.

справочно

В марте 2020 года многие банки Канады также [начали](#) предлагать своим клиентам отсрочки по ипотечным платежам. Отсрочить платеж можно было на срок от одного до шести месяцев. К концу сентября 2020 года большинство заемщиков [возобновило](#) платежи по ипотечным кредитам.

Всего в период с марта по сентябрь 2020 года отсрочку по ипотеке [оформили](#) 760 тыс. человек, а средняя сумма отложенных платежей в этот период достигала 1 млрд канадских долларов (733,6 млн долларов США).

Минимальный первоначальный взнос в Канаде [зависит](#) от стоимости приобретаемого жилья. При покупке недвижимости стоимостью до 500 тыс. канадских долларов (366,6 тыс. долларов США) минимальный первоначальный взнос составляет 5 % ее стоимости. Если жилье стоит более 500 тыс. канадских долларов, но менее 1 млн канадских долларов (733,6 тыс. долларов США), то первоначальный взнос на первые

-
7. Пулы (пакеты) ипотечных кредитов формируются из закладных со схожими сроками погашения, платежей и размером процентных ставок.
 8. Как правило, банки [страхуют](#) портфели ценных ипотечных бумаг для снижения рисков неисполнения обязательств по погашению задолженности.

500 тыс. канадских долларов составит 5 % (25 тыс. канадских долларов, или 18,3 тыс. долларов США), а на остальную часть – 10 %. Для недвижимости стоимостью более 1 млн канадских долларов первоначальный взнос составит 20 % стоимости жилья.

Если сумма первоначального взноса составляет менее 20 % стоимости недвижимости, то банк, выдающий ипотеку, обязует покупателя застраховать ипотеку. Ипотечное кредитование на жилье стоимостью более 1 млн канадских долларов не подлежит страхованию. Страховой взнос варьируется от 0,6 до 4,5 % стоимости недвижимости. Чем больше первоначальный взнос в рамках договора ипотечного кредитования, тем меньше страховой взнос.

США

По данным портала Statista, ежегодный объем ипотечных займов в США в 2001–2023 годах [варьировался](#) в пределах 7,48–20,24 трлн долларов США, самый высокий показатель зафиксирован в 2023 году.

справочно

В 2020 году, несмотря на экономические потрясения, вызванные пандемией COVID-19, общий объем ипотечного долга составил 16,79 трлн долларов США.

Важную роль в области ипотечного кредитования в США [играют](#) два спонсируемых правительством предприятия (government-sponsored enterprises):

- Федеральная национальная ипотечная ассоциация (Federal National Mortgage Association, далее – Fannie Mae), учрежденная Конгрессом США в 1938 году. Основные функции Fannie Mae закреплены в Уставе ассоциации ([Fannie Mae Charter Act](#));
- Федеральная корпорация по предоставлению ссуд под залог недвижимости (Federal Home Loan Mortgage Corporation, далее – Freddie Mac), учрежденная Конгрессом США в 1970 году. Основные функции Freddie Mac закреплены в Уставе корпорации ([Freddie Mac Charter Act](#)).

справочно

В течение более 30 лет после основания Fannie Mae фактически была монополистом на ипотечном рынке, из-за чего в 1970 году в целях обеспечения конкуренции было принято решение об учреждении Freddie Mac.

Изначально как Fannie Mae, так и Freddie Mac были созданы в рамках правительственной программы по поддержке ипотечных заемщиков. По состоянию на III квартал 2008 года, по данным СМИ, Fannie Mae и Freddie Mac [владели](#) или выступали гарантами ипотечных долговых обязательств на сумму более 5 трлн долларов США, и их банкротство грозило обрушением всей финансовой системы США.

В результате ипотечного кризиса 2007–2008 годов в США Fannie Mae и Freddie Mac были национализированы и полностью перешли под контроль государства. Акции Fannie Mae и Freddie Mac обращаются на фондовом рынке свободно, без ограничений.

По итогам национализации Fannie Mae и Freddie Mac стали подотчетны Федеральному агентству жилищного финансирования (Federal Housing Finance Agency), созданному в 2008 году согласно положениям Закона о жилищном строительстве и восстановлении экономики 2008 года ([Housing and Economic Recovery Act of 2008](#)). Также в ведение Федерального агентства жилищного финансирования перешли 11 ипотечных банков США, формирующих Федеральную банковскую систему ипотечного кредитования жилья ([Federal Home Loan Bank System](#))⁹.

В целях обеспечения доступности ипотечных кредитов и поддержки рынка жилой недвижимости спонсируемые правительством предприятия Fannie Mae и Freddie Mac:

- приобретают пакеты ипотечных обязательств у кредиторов (банков или ипотечных компаний¹⁰), затем либо сохраняют их у себя на балансе, либо секьюритизируют¹¹ и продают инвесторам в виде ипотечных ценных бумаг ([mortgage-backed securities](#)), что позволяет банкам и иным кредиторам освободить средства для предоставления новых кредитов;
- расширяют доступ к ипотечным кредитам за счет увеличения ликвидности ипотечных инвестиций и предоставления большего количества средств для финансирования жилищной ипотеки;
- обеспечивают поддержку ипотечному кредитованию за счет повышения ликвидности ипотечных инвестиций и предоставления дополнительных средств для финансирования ипотеки.

-
9. Каждый Федеральный банк ипотечного кредитования (Federal Home Loan Bank) – отдельная государственная корпорация. Деятельность всех 11 федеральных банков ипотечного кредитования регулируется Законом о федеральных банках ипотечного кредитования 1932 года ([Federal Home Loan Bank Act](#)).
 10. Ипотечная компания – юридическое лицо, которое занимается выдачей и обслуживанием ипотечных кредитов. Обычно ипотечные компании работают с банками или другими финансовыми учреждениями, чтобы иметь доступ к необходимым ресурсам для выдачи кредитов.
 11. Fannie Mae и Freddie Mac уплачивают кредиторам выплаченные заемщику средства, но взамен имеют возможность получать поток будущих платежей от заемщика по кредиту за вычетом комиссии банка. В результате банки получают средства для выдачи новых кредитов, а посредники – возможность зарабатывать на использовании залладных. Для этого Fannie Mae и Freddie Mac используют права требования по залладным как обеспечение и выпускают под них долговые обязательства – ипотечные ценные бумаги ([mortgage-backed securities](#)). Данный процесс представляет собой секьюритизацию.

Опыт зарубежных высших органов аудита

Национальное аудиторское управление Австралии

В 2021 году Национальное аудиторское управление Австралии (Australian National Audit Office, далее – ВОА Австралии) [провело](#) аудит эффективности деятельности Жилищной корпорации Австралии ([Housing Australia](#), далее – Корпорация) в 2019–2023 годах.

справочно

Деятельность Корпорации, образованной в июне 2018 года, направлена на улучшение жилищных условий граждан, в особенности – уязвимых групп населения Австралии, в том числе путем выделения кредитных денежных средств.

Сумма средств, выделенных правительством для обеспечения операционной деятельности Корпорации, [составила](#) более 2 млрд австралийских долларов (1,35 млрд долларов США). Однако ВОА Австралии пришел к выводу, что управление деятельностью Корпорации было недостаточно эффективным. Несмотря на то что Корпорация внедрила механизмы и инструменты управления для всех направлений деятельности, из ее отчетности не следует, что основная цель Корпорации – улучшение жилищных условий жителей Австралии, как того требует действующее законодательство.

По итогам аудита было [вынесено](#) четыре рекомендации, направленные на устранение недостатков в работе Корпорации:

- выполнение регулярного мониторинга и формирование отчетности об итогах деятельности Корпорации;
- разработка и внедрение политики в области управления рисками;
- управление деятельностью Корпорации в соответствии с международным стандартом ISO 19600:2014 «Управление соответствием» (ISO 19600) 2014 года¹², разработанным Международной организацией по стандартизации (ISO);
- оценка и обобщение результатов работы Корпорации в части достижения ею основной цели – обеспечения улучшения жилищных условий граждан Австралии.

Корпорация согласилась со всеми рекомендациями ВОА Австралии.

12. Данный международный стандарт содержит указания по созданию, внедрению, оценке и улучшению эффективной системы управления соответствием в организации. Руководящие принципы по системам управления соответствием применимы ко всем типам организаций. Степень применения стандарта зависит от размера, структуры, характера и сложности организации. В основу данного стандарта заложены принципы эффективного управления, соразмерности, транспарентности и устойчивости.

Национальное управление по аудиту Великобритании

В 2014 году Национальное управление по аудиту Великобритании (UK National Audit Office, далее – ВОА Великобритании) [провело](#) аудит программы государственной поддержки ипотечного кредитования «Помощь в покупке: схема кредитования под залог собственного капитала» (Help to Buy: Equity Loan Scheme, далее – Программа).

справочно

Программа действовала в 2013–2021 годах и была [направлена](#) на поддержку реализации стратегической цели Министерства жилищного строительства, общин и местного самоуправления Великобритании (Ministry of Housing, Communities & Local Government's, далее – Министерство) по активизации строительства жилой недвижимости и повышению доступности жилья для граждан. На период реализации Программы в 2013–2016 годах было выделено 3,7 млрд фунтов стерлингов (4,9 млрд долларов США) бюджетных средств.

Правительство ввело Программу для решения проблемы падения продаж недвижимости после мирового финансового кризиса 2008 года и последующего сокращения регулирующими органами доступности ипотечных кредитов. В рамках Программы покупатели жилья получали заем под залог недвижимости в размере до 20 % (40 % в Лондоне с февраля 2016 года) рыночной стоимости подходящей новостройки с пятилетним льготным периодом (проценты по основному долгу не выплачивались).

ВОА Великобритании изучил эффективность программы в части обеспечения доступа граждан к ипотечному кредитованию и расходования бюджетных средств. Аудиторы заключили, что начало реализации Программы было успешным, меры государственной поддержки пользовались большим спросом у граждан: в первые девять месяцев действия программы 12,8 тыс. граждан подали заявки на ипотечные кредиты с господдержкой на общую сумму 518 млн фунтов стерлингов (684 млн долларов США). Вместе с тем были отмечены такие недостатки, как неполная проработка условий участия в Программе, риски для стабильности бюджета Министерства (вероятность недо- и перерасхода бюджетных средств), а также отсутствие комплексного подхода к оценке влияния Программы на другие инициативы в области жилищного обеспечения.

В июне 2019 года ВОА Великобритании представил [отчет](#) об итогах последующего аудита Программы. С момента выхода первого отчета программа значительно расширилась с точки зрения охвата получателей поддержки и объема денежных средств.

Итоги проверки показали, что Программа достигла изначально поставленных целей – стимулировала рост предложения на рынке жилой недвижимости и привела

к увеличению количества домовладельцев. Программа может продолжать действовать столь же успешно при условии отсутствия существенных изменений на рынке жилья. В частности, прогнозируется положительная окупаемость инвестиций в господдержку кредитования.

Вместе с тем аудиторы отметили, что экономическая эффективность участия государства на рынке ипотечного кредитования зависит от показателей рынка жилья: стоимость недвижимости может колебаться вследствие конъюнктурных изменений. В моменты падения рынка рентабельность госинвестиций в жилищный капитал значительно снизится, что приведет к неэффективному использованию средств налогоплательщиков.

В качестве мер по минимизации рыночных рисков и повышению окупаемости вложенных бюджетных средств ВОА Великобритании рекомендовал Министерству:

- провести оценку реализации Программы с учетом текущих условий на рынке недвижимости и тенденций на рынке ипотечного кредитования, выявить негативные взаимосвязи;
- актуализировать программу в соответствии с новыми целями государственной жилищной политики, с 2023 года разрабатывать новые инициативы по поддержке жилищного строительства;
- значительно расширить информирование участников Программы об особенностях получения ипотечного кредита с господдержкой и сопутствующих финансовых рисках.

Государственное контрольное управление США

С 2013 года Государственное контрольное управление США ([U.S. Government Accountability Office](#), далее – ВОА США) внимательно изучает сферу жилищного финансирования, рассматривая ряд вопросов:

- последние события и изменения на рынке жилой недвижимости;
- риски и проблемы, связанные с ролью федерального правительства в области жилищного финансирования;
- предложения по реформам жилищного финансирования, их сильные и слабые стороны.

В 2019 году ВОА США [опубликовал](#) отчет по итогам анализа и оценки данных по жилищному финансированию, отчетов Федерального агентства жилищного финансирования, подотчетных ему организаций и 14 предложений по реформе жилищного финансирования, поступавших с 2014 года от Конгресса, различных органов государственной власти, экспертных групп и аналитических центров.

ВОА США сформировал группу экспертов по жилищному финансированию, в которую вошли защитники интересов и прав потребителей, ипотечных кредиторов, страховщиков и инвесторов. Данная группа разрабатывала предложения по реформированию сферы жилищного финансирования, выступала с докладами в Конгрессе США и принимала участие в профильных исследованиях ВОА США.

По итогам работы группы аудиторы рекомендовали Конгрессу рассмотреть поправки в законодательство о роли федерального правительства в жилищном финансировании. Предлагаемые поправки касались учета интересов всех игроков на рынке ипотечного кредитования. По состоянию на март 2024 года Конгресс не принял соответствующее законодательство.

ВОА США проводит различные аудиторские проверки и исследования в области жилищного строительства и ипотечного кредитования, например:

- [аудит](#) эффективности Программы прямого ипотечного кредитования коренных американцев (Native American Direct Loan Program) по оказанию финансовой помощи представителям коренного населения для покупки, строительства или ремонта домов на определенных типах земель;
- [исследования](#) относительно расовой дискриминации в ипотечном кредитовании;
- [аудит](#) реализации Закона о раскрытии информации по жилищным ипотекам 1975 года (Home Mortgage Disclosure Act);
- [аудит](#) эффективности 13 программ экстренного кредитования Федеральной резервной системы США в период пандемии COVID-19;
- аудит [мер](#) Fannie Mae и Freddie Mac по обеспечению разнообразия и инклюзивности в соответствии с требованиями Закона о жилищном строительстве и экономическом восстановлении 2008 года (Housing and Economic Recovery Act).

Кроме того, ВОА США ежегодно проводит аудит финансовой отчетности Федерального агентства жилищного финансирования (Federal Housing Finance Agency, далее – Агентство). Например, по результатам аудита консолидированной финансовой отчетности Агентства за 2023 финансовый год ВОА США [выявил](#) проблемы в процессах внутреннего контроля организации в отношении проверок проектов консолидированной финансовой отчетности и доступа к информационным системам.

ВОА США также проводит аудит на предмет соответствия процедурным требованиям различных правил, постановлений и норм, утверждаемых Агентством. В мае 2024 года ВОА США [оценил](#) новую норму Агентства «Планы справедливого кредитования, справедливого жилья и равноправного финансирования жилья» ([Fair Lending, Fair](#)

[Housing, and Equitable Housing Finance Plans](#))¹³. По мнению аудиторов, данная норма кодифицирует существующие практики и программы в области регулирования и надзора за обеспечением равных жилищных возможностей, улучшит выполнение Агентством своих надзорных функций за Fannie Mae, Freddie Mac и ипотечными банками, а также внесет изменения в программу Плана справедливого жилищного финансирования 2024 года ([Equitable Housing Finance Plan 2024](#)) с целью повышения подотчетности и прозрачности.

13. Утверждена 16 мая 2024 года.

Исследования
по теме

Ипотечное кредитование в России: особенности и возможные пути развития

Исследование посвящено развитию ипотечного кредитования в России. Установлено, что основным фактором снижения ставок является государственное субсидирование кредитов в рамках реализации специальных программ. Описаны экономические эффекты от внедрения проектов: «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «Льготная ипотека». Выявлены проблемные зоны российского рынка данного вида кредитования: некомфортные условия по традиционным программам; небольшой выбор среди существующих госпрограмм; низкий уровень правовой осведомленности заемщиков. Авторы делают вывод о необходимости принятия федерального закона «О строительных сберегательных кассах», тщательного регулирования ипотечного спроса и расширения списка правительственных проектов.

[Подробнее](#)

Вопросы оценки эффективности реализации действующих программ льготного ипотечного кредитования

На сегодняшний день в Российской Федерации действует определенная модель улучшения жилищных условий населения. Существующие в Российской Федерации программы льготного ипотечного кредитования имеют определенные условия и требования, которые детально рассмотрены в статье. Также авторы обратили внимание на то, что сегодня не разработан механизм оценки действующих программ льготного кредитования ни на региональном, ни на федеральном уровне. Для повышения эффективности программ ипотечного кредитования в первую очередь необходимо разработать и внедрить на уровне субъектов Российской Федерации методику оценки эффективности действующих программ с целью повышения доступности ипотечных кредитов в данной сфере.

[Подробнее](#)

Жилищный цикл: какова его роль в развитии ипотечного рынка и жилищного финансирования?

В исследовании рассматривается влияние секьюритизации, либерализации ипотечного сектора и участия государства в финансировании жилищного строительства на продолжительность периодов роста, спадов и затишья в сфере жилищного строительства в 20 странах ОЭСР за период с 1970 по 1975 год. В результате устанавливается, что переход к более либерализованной ипотечной рыночной модели связан с длительным жилищным «бумом», а рост секьюритизации – с относительно короткими спадами на рынке жилья. Кроме того, продолжительность подъемов и спадов в сфере жилищного строительства особенно чувствительна к характеристикам финансирования жилищного строительства, а меры государственной поддержки не обязательно смягчают последствия спада.

[Подробнее](#)

Изучение реформ по снижению процентных ставок по ипотечным кредитам: равновесная модель сортировки с эндогенным выбором жилья

В исследовании представлена равновесная модель сортировки – ESM с одновременным использованием рынков аренды и покупки, на которых выбор жилья является эндогенным, а качество района частично определяется составом района. Значимость модели для государственной политики была продемонстрирована в ходе калибровочного эксперимента в Бостоне, штат Массачусетс, США, в ходе которого изучалось влияние различных реформ на политику по вычету процентов по ипотечным кредитам. Моделирование подтверждает некоторые аргументы, выдвинутые в пользу реформирования, но также демонстрирует, как сложные модели изменения поведения, вызванные реформой политики, могут привести к непредвиденным последствиям.

[Подробнее](#)

Изменения в регулировании и контроле ипотечных рынков и доступ молодых семей к приобретению жилья в собственность

В исследовании рассматривается проблема доступа молодых людей к приобретению жилья в странах ОЭСР с точки зрения изменений в регулировании и контроле ипотечного рынка. Излагаются факторы, определяющие спрос и предложение на ипотечные кредиты, особенно для тех, кто покупает их впервые, а также приводится обзор соответствующей литературы и сравнительных данных. Статья включает обзор изменений в законодательстве более чем 20 стран, произошедших с 2008 года, а также тематические исследования подгруппы стран с развитыми ипотечными рынками, которые сталкиваются с соответствующими проблемами и данные по которым более доступны: Канада, Дания, Соединенное Королевство и Соединенные Штаты.

[Подробнее](#)

Программные инструменты стимулирования ипотечного кредитования

В исследовании рассматриваются основные программные инструменты стимулирования ипотечного кредитования: национальный проект «Жилье и городская среда», государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», федеральный проект «Финансовая поддержка семей при рождении детей». Анализ тенденций развития ипотечного кредитования и инструментов государственной поддержки позволил выявить проблемы, заключающиеся в низкой доступности жилья для населения, недостаточности финансовой поддержки ипотечного кредитования.

[Подробнее](#)

Публикации в СМИ

Анатолий Аксаков: Ипотека может стать доступнее

Вполне возможно, до конца года в правовом поле появится понятие «жилищный накопительный вклад». Инструмент предназначен для россиян, которые не имеют возможности внести первоначальный взнос по ипотечному кредиту сразу. Жилищный вклад поможет им накопить в банке нужную стартовую сумму постепенно. Проценты по такому вкладу будут более высокие, чем по обычному депозиту. О перспективах принятия такого законопроекта в осеннюю сессию в интервью «Парламентской газете» рассказал глава Комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков.

28.08.2024 | Парламентская газета

[Полная версия публикации](#)

Врачам и учителям предложили выдавать социальную ипотеку

Сокращение льготных программ и рекордная ключевая ставка сделали жилищные кредиты недоступными для многих россиян. Особенно непросто купить квартиру людям в небольших городах и на селе, работникам социальной сферы – учителям, врачам и другим. Разработать для них новую программу социальной ипотеки предложил председатель Комитета Госдумы по труду, социальной политике и делам ветеранов Ярослав Нилов. Соответствующую инициативу он направил в адрес вице-премьера Марата Хуснулина, копия документа есть в распоряжении редакции. Как сегодня улучшить жилищные условия максимально выгодно, узнала «Парламентская газета».

28.08.2024 | Парламентская газета

[Полная версия публикации](#)

Депутат Госдумы Аксаков назвал отличия новых программ льготной ипотеки от старых

Обсуждаемые властями новые программы льготной ипотеки будут направлены не на поддержку банков и застройщиков, а на развитие экономики России по приоритетным направлениям. Об этом «Российской газете» заявил председатель Комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков. *«Предыдущие программы были направлены скорее на поддержку банков и стройки, а новые будут направлены на развитие экономики страны по самым важным отраслям. Сейчас условия жизни в крупнейших городах и остальных регионах отличаются. Почему бы не поехать туда, где зарплаты выше? Но тем самым людей выманивают из регионов, а кадры для производства, трудовые ресурсы нужны не только в центре. Мы обсуждаем, как создать максимально комфортные условия, чтобы востребованные специалисты жили и работали там, где выгодно стране, чтобы они распределялись более равномерно. Инструментом может быть льготная ипотека»,* – рассказал Анатолий Аксаков.

26.08.2024 | Российская газета

[Полная версия публикации](#)

Июль охладил жилищный спрос

Июль – первый месяц после сворачивания программы льготной ипотеки под 8 % годовых – ожидаемо оказался «стрессовым» для рынка жилья. Как следует из данных ДОМ.РФ, в минувшем месяце показатели в этом секторе существенно просели. После всплеска спроса продажи квартир в новостройках по договорам долевого участия в июле сократились на треть в годовом выражении, выручка застройщиков – на 10 %. В целом темпы ипотечного кредитования продолжают замедляться – как ожидается, по итогам года выдача таких кредитов отстанет от рекордных объемов 2023 года на 30–40 %. Темпы же запуска новых проектов застройщиками в июле оставались в плюсе, но далее, как предполагается, они также будут снижаться.

20.08.2024 | Коммерсантъ

[Полная версия публикации](#)

«Мы боремся с практиками по обходу требований программ господдержки»

Банковский сектор остается стабильным и прибыльным, хотя отдельные показатели его доходности снижаются. Об этом «Известиям» рассказал директор департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Александр Данилов.

Он отметил, что политика регулятора сократит риски закредитованности населения, а в 2025 году выдачи потребительских займов должны замедлиться. Также Данилов раскрыл детали стандарта ипотечного кредитования – он запретит брать комиссии с застройщиков и пресечет практики по обходу макронадбавок и требований программ господдержки.

20.08.2024 | Известия

[Полная версия публикации](#)

Мишустин рассказал о дополнительной поддержке многодетных семей, турбизнеса и айтишников

Регионов, где многодетные семьи получают не 450 тыс., а 1 млн рублей на погашение ипотечных кредитов, теперь будет больше. Об этом на заседании Правительства сообщил его Председатель Михаил Мишустин. Недавно программу семейной ипотеки продлили до 2030 года. По данным ДОМ.РФ, выплату получили более 708 тыс. семей, а около 87 тыс. смогли полностью закрыть ипотечный кредит. В прошлом году в порядке «пилота» для жителей Приморского края размер выплаты увеличили более чем вдвое – до одного миллиона рублей. Теперь эту меру поддержки распространят на другие регионы, в которых суммарный коэффициент рождаемости третьего и последующего детей был в 2023 году ниже среднего по Дальневосточному федеральному округу. Для этого в федеральном бюджете на ближайшие три года предусмотрят около трех миллиардов рублей, четверть из которых – на 2024 год. *«Такое решение поможет регионам в полном объеме предоставлять выплату всем, кто на нее имеет право, что станет самым серьезным подспорьем для родителей, которые хотят создать большую многодетную семью»,* – пояснил Мишустин.

16.08.2024 | Российская газета

[Полная версия публикации](#)

Стали известны новые условия выдачи IT-ипотеки

Сотрудники российских компаний в сфере IT смогут получить льготную ипотеку и после 2024 года. Правительство России 31 июля сообщило о продлении льготной программы до 2030 года. Напомним, программа льготной ипотеки для IT-специалистов была запущена в 2022 году по поручению Президента Российской Федерации Владимира Путина и действовала до конца этого года.

Право на получение льготной ипотеки имеют работники российских IT-компаний, аккредитованных в реестре Минцифры, в возрасте от 18 до 50 лет включительно. Они могут получить ипотечный кредит под 5 % годовых при первоначальном взносе 20 % от общей стоимости объекта недвижимости. В рамках программы можно приобрести жилье в новостройке или построить частный дом. Жители регионов-миллионников могут рассчитывать на кредит до 18 млн рублей, остальные – до 9 млн рублей. Разница между льготной и рыночной ставками покрывается из бюджета. Кредитные организации могут сами принимать решение об увеличении лимита выдаваемой IT-ипотеки для конкретного участника программы, но тогда ему необходимо будет оплатить разницу не по льготной, а по рыночной ставке. По словам премьер-министра Михаила Мишустина, с начала запуска программы в банки поступило более 275 тыс. заявок, за это время было выдано займов на 700 млрд рублей.

31.07.2024 | Парламентская газета

[Полная версия публикации](#)

Как повлияют на льготную ипотеку фиксированные госсубсидии

Эпопея с льготной ипотекой подошла к новому крутому повороту. Государству будет лучше перестать компенсировать разницу между ключевой ставкой ЦБ и ставками по таким программам, заявила Председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко. Вместо этого следует перейти на фиксированные выплаты – так расходы госбюджета не будут расти из-за ужесточения политики Центробанка. *«Вместо того чтобы субсидировать всю разницу с ключевой ставкой, как это было раньше, следует фиксировать размер самой субсидии. Это будет более понятно для всех участников, позволит сохранить спрос, темпы ввода жилья и будет прогнозируемо для бюджета, не приведет к колебаниям расходов в случае изменения ключевой ставки»*, – заявила Валентина Матвиенко, выступая на заседании Совета по развитию финансового рынка.

31.07.2024 | Российская газета

[Полная версия публикации](#)

Набиуллина рассказала, когда снизятся ставки по ипотеке

По мере того как нынешний всплеск инфляции будет затухать, ставки по ипотеке неизбежно должны пойти вниз. С другой стороны, уже состоявшееся ограничение масштабов льготных программ будет вести к стабилизации цен на квартиры. Это означает, что и рост доходов людей снова сможет опережать рост цен на недвижимость, как это было раньше, то есть жилье станет доступнее. Об этом заявила глава Центробанка Эльвира Набиуллина 30 июля в Совете Федерации на заседании Совета по развитию финансового рынка при палате регионов. По мнению Председателя ЦБ, льготные ипотечные программы должны быть строго адресными, решать экономические и социальные задачи. При этом важно бороться против разного рода сомнительных схем, которые расцвели в стране накануне закрытия программы льготной ипотеки 1 июля. Поэтому недавно регулятор договорился с банками об ипотечном стандарте, который, в частности, запретит банкам брать с заемщиков плату за сниженную ставку.

30.07.2024 | Парламентская газета

[Полная версия публикации](#)

Хуснуллин допустил пересмотр условий семейной ипотеки

Власти могут представить предложения по пересмотру программы «Семейная ипотека» не ранее осени – в ближайшие три месяца будет вестись мониторинг за ходом реализации перезапущенной с 1 июля программы, рассказал журналистам вице-премьер Марат Хуснуллин. «Сейчас мы смотрим, как будет складываться динамика, потому что ставка высокая, мы очень большие деньги доплачиваем из бюджета, это сотни миллиардов рублей ежегодно. Если понадобятся какие-нибудь меры, будем выносить на уровень правительства», – заявил вице-премьер. По его словам, этой программой на сегодняшний день воспользовались более 1,1 млн семей.

20.07.2024 | РБК

[Полная версия публикации](#)

Минфин согласился увеличить бюджетный дефицит

19 июня 2024 года Госдума приняла в первом чтении поправки в федеральный бюджет на 2024 год и до 2026 года. Законопроект предлагает заметное увеличение расходов при одновременном снижении плановых доходов. Дефицит бюджета, таким образом, увеличится до 2,1 трлн рублей в этом году. Что касается увеличения расходов федерального бюджета, то они в первую очередь будут направлены на реализацию Послания Президента Федеральному Собранию и его поручений, подчеркнул спикер Госдумы Вячеслав Володин. *«Дополнительные 47,8 млрд рублей будут выделены на выплаты многодетным семьям по ипотеке. Более 200 тыс. семей уже в этом году получают по 450 тыс. рублей, которые смогут направить на погашение ипотечного кредита. Еще 66,2 млрд рублей будут направлены на продление программы «Семейная ипотека» в малых городах и регионах с низким уровнем жилищного строительства. Это позволит улучшить жилищные условия 106 тыс. семей»,* – перечислил он.

19.06.2024 | Независимая газета

[Полная версия публикации](#)

Путин объявил о расширении новой версии семейной ипотеки

Новую программу семейной ипотеки, которая заработает с 1 июля 2024 года, расширят на семьи, которые хотят приобрести жилье в малых городах или в регионах, где пока объем жилищного строительства недостаточен, и на тех, кто хочет построить свой дом, вне зависимости от того, в каком регионе он собирается это сделать. Об этом сказал Президент Российской Федерации Владимир Путин на пленарной сессии ПМЭФ.

07.06.2024 | РБК

[Полная версия публикации](#)

Льготное – не значит дешевое: требуется детальный анализ составляющих роста стоимости жилья

О причинах ускорения роста стоимости жилья говорилось на состоявшемся 15 мая совместном заседании Комитета по строительству и ЖКХ и Комитета по контролю Государственной Думы, на котором в рамках подготовки к проведению «правительственного часа» с докладом выступил генеральный директор АО «ДОМ.РФ» Виталий Мутко. Отмечалось, что в 2023 году застройщики запустили рекордный объем новых проектов – на 49 млн кв. м жилой площади. До рекордного уровня возросли и продажи жилья на первичном рынке: в прошлом году было заключено 773 тыс. договоров долевого участия, что на 42 % больше, чем в 2022-м. Большую роль в достижении этих рекордных показателей играет льготная ипотека, которая, как отмечалось на заседании, стала и одной из причин роста стоимости жилья. Выступивший на заседании аудитор Счетной палаты Алексей Саватюгин ознакомил депутатов с результатами внешнего государственного аудита АО «ДОМ.РФ», который на регулярной основе проводится Счетной палатой с 2014 года. Недавно СП РФ завершила мероприятия по аудиту использования средств федерального бюджета на цели поддержки рынка ипотечного кредитования. Аудиторы проанализировали пять действующих программ государственной поддержки: Семейную, Дальневосточную, Льготную и IT-ипотеку, оператором которых является ДОМ.РФ, а также Сельскую ипотеку (оператор – Минсельхоз России). В ходе проверок было установлено, что рост цен на первичном рынке жилья связан в том числе с масштабной государственной поддержкой рынка ипотечного кредитования.

23.05.2024 | Строительная газета

[Полная версия публикации](#)

Запас расхода: на ипотечные выплаты для многодетных направят 650 млрд

Правительственная комиссия по законопроектной деятельности 22 апреля 2024 года одобрила проект документа, который предполагает сохранение до 2030 года выплаты 450 тыс. рублей на погашение ипотеки семьям с тремя и более детьми. Об этом «Известиям» сообщил источник в кабмине. Изменения подготовил Минфин России. До этого продлить действие меры поддержки на шесть лет распорядился Президент Российской Федерации Владимир Путин в Послании Федеральному Собранию. Принятие закона приведет к возникновению дополнительных расходов бюджета, говорится в документах к правкомиссии. Согласно финансово-экономическому обоснованию, траты составят 648 млрд рублей в 2024–2030 годах. Предполагается, что из года в год расходы будут расти. В 2024 году они будут на уровне 48 млрд рублей, в 2025-м вырастут до 87 млрд, а в 2030-м – уже до 113 млрд, следует из документов к правкомиссии. Государственная поддержка семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам в размере до 450 тыс. рублей – прежде всего демографическая мера, которая позволяет снизить долговую нагрузку по ипотеке, заявили «Известиям» в Счетной палате. На рынок ипотеки она повлияет опосредованно.

22.04.2024 | Известия

[Полная версия публикации](#)

Шесть шагов для борьбы с бедностью в России предложил Центробанк

Повысить доходы населения поможет усиление противодействия финансовым мошенникам, уменьшение закредитованности россиян и поддержка граждан с невысокими доходами. Для них нужно развивать финансовые продукты, такие как социальный счет и социальный вклад. Эти инструменты позволят получать довольно высокие проценты и на остаток по карте в пределах до 50 тыс. рублей, и по вкладу на такую же сумму. Такой дополнительной поддержкой, по предварительным оценкам, могли бы воспользоваться более восьми миллионов человек. Об этом заявила глава ЦБ Эльвира Набиуллина, выступая в Госдуме с отчетом о работе регулятора за 2023 год.

Председатель Госдумы Вячеслав Володин предложил подойти к решению жилищных проблем более системно: продумать дополнительные механизмы для того, чтобы купившие через ипотеку квартиру люди не страдали от чрезмерной нагрузки.

«Необходимо все сделать, чтобы жилье было доступно нашим гражданам. Ипотечное кредитование является таким механизмом. Но у нас произошло обратное. Жилья стали строить больше, это очень хорошо, но оно выросло в цене. Поэтому наша задача сегодня – совместно с Центральным банком, Минфином, Правительством сделать все для того, чтобы жилье было доступно для граждан. И здесь можно использовать возможности льготной ипотеки», – сказал спикер.

10.04.2024 | Парламентская газета

[Полная версия публикации](#)

Путин поручил кабмину продлить семейную ипотеку до 2030 года

Льготные кредиты на жилье с 2018 года взяли 900 тысяч российских семей. Владимир Путин поручил Правительству продлить срок действия семейной ипотеки еще на шесть лет. Для семей, где растут дошкольники, ставка по ней останется прежней. Соответствующий перечень поручений главы государства опубликован на сайте Кремля.

01.04.2024 | Парламентская газета

[Полная версия публикации](#)

«Коммунальные сети сильно изношены из-за низкого качества обслуживания»

Тарифы на коммунальные услуги следует определять на три года вперед — это даст возможность для среднесрочного планирования, заявила в интервью «Известиям» аудитор Счетной палаты Наталья Трунова. Кроме того, следует субсидировать аренду жилья гражданам, чтобы развивать этот рынок, и ограничить покупки однокомнатных квартир по программам льготной ипотеки, чтобы ориентировать людей на приобретение более комфортного жилья. В беседе с «Известиями» Наталья Трунова также оценила темпы строительства нового жилья, риски падения спроса на него и объяснила, почему нужно активнее проводить энергоэффективную модернизацию домов.

25.09.2023 | Известия

[Полная версия публикации](#)

Счетная палата призвала запустить «зеленую ипотеку»

Разработать программы, которые стимулировали бы застройщиков строить энергоэффективные дома, а жителей – улучшать энергоэффективность при ремонте зданий, предлагает Счетная палата. Пока повышение энергоэффективности жилья идет слишком медленно. На жилые здания и предприятия отрасли строительства и ЖКХ приходится почти четверть потребления энергоресурсов и формирования углеродного следа Российской Федерации, отметила на заседании Коллегии СП РФ аудитор Наталья Трунова. При этом конкретные показатели по снижению потребления энергоресурсов и выбросов парниковых газов жилыми домами в России не установлены. Стимулов заниматься этим вопросом у застройщиков и собственников жилья нет, а господдержка строительства не нацелена на возведение домов с высокой энергоэффективностью. Для увеличения числа таких домов Счетная палата предлагает, в частности, установить обязательные повышенные требования к энергоэффективности для жилья, создаваемого с использованием мер господдержки. Хорошим стимулом здесь может стать «зеленая ипотека», считают в СП РФ. Необходимо разработать также инструменты, которые будут стимулировать жителей и управляющие компании делать энергоэффективный ремонт.

01.09.2023 | Российская газета

[Полная версия публикации](#)

Бюллетень – это официальное ежемесячное издание Счетной палаты Российской Федерации. В нем публикуются отчеты о завершенных проверках, экспертные заключения ведомства, методические и аналитические материалы.

В издании представлены официальные позиции и мнения членов Коллегии и сотрудников аппарата Счетной палаты по вопросам государственного финансового контроля, бюджетной и налоговой политики, другим финансово-экономическим вопросам.

Издание основано в 1997 году, зарегистрировано в Комитете РФ по печати за 017653 от 28 мая 1998 года и в Министерстве по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций РФ – Эл 77-4479 от 23 апреля 2001 года. ISSN 27127907.

Комментарии представителей органов власти и объектов контроля, а также мнения привлеченных экспертов не являются официальной позицией Счетной палаты Российской Федерации.

