ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

STATE SUPPORT OF MORTGAGE LOAN

УДК 336.1

Басангова Деля Андреевна, специалист, Филиал № 27 МРО ФСС РФ
Москва, Россия

Basangova Delia Andreevna, Specialist branch number 27 MRO FSS RF
Moscow, Russia
E-mail: ea_o@mail.ru

Аннотация

Для обеспечения населения доступным, качественным жильем особое значение отводится ипотечному кредитованию. Несмотря на принимаемые меры в сфере содействия ипотечному кредитованию и рост рынка ипотечного кредитования, отмечается низкий уровень развития рынка ипотечного кредитования. Доля ипотечных кредитов в России составляет 3% ВВП, что значительно ниже уровня развитых стран – 30% в европейских странах, 70-80% в США. Для обеспечения достижения целевых ориентиров программных документов необходимы: оптимизация инструментов поддержки ипотечного кредитования в условиях ограниченности бюджетных ресурсов, расширение дифференцированной поддержки семей, дифференцированный подход при формировании программ поддержки ипотечного кредитования.

Annotation:

To provide affordable, quality housing to the population, mortgage lending is of particular importance. Despite the measures taken in the field of promoting mortgage lending and the growth of the mortgage lending market, there is a low level of development of the mortgage lending market. The share of mortgage loans in Russia is 3% of GDP, which is significantly lower than the level of developed countries - 30% in European countries, 70-80% in the USA. To ensure the achievement of the target guidelines for program documents, it is necessary to: optimize tools for supporting mortgage lending in the face of limited budgetary resources, expanding differentiated support for families, a differentiated approach to the formation of programs for supporting mortgage lending.

Ключевые слова: ипотечное кредитование, ипотека, налоговые вычеты, государственная поддержка, субсидии, государственные программы

Keywords: mortgage lending, mortgage, tax deductions, state support, subsidies, government programs

Решение жилищной проблемы, являющейся одним из приоритетов социального-экономического развития, поставленных указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», национальным проектом «Жилье и городская среда», стратегией развития жилищной сферы РФ на период до 2025 года, связано с использованием механизмов ипотечного кредитования. Определение моделей и форм финансирования приобретения жилья, способов фондирования ипотечных кредитов, использование инструментов бюджетно-налогового стимулирования приобретения (строительства) жилья напрямую зависит от состояния рынка ипотечного кредитования.

К числу основных проблем рынка ипотечного кредитования относятся:

- недостаточный уровень доступности ипотечных кредитов для населения;

- значительная региональная дифференциация рынка ипотечного кредитования;
- увеличение задолженности по ипотечным кредитам;
- ограниченная структура фондирования ипотечных кредитов;
- низкий уровень развития рынка ипотечных ценных бумаг.

Основная доля государственной поддержки ипотечного кредитования направлено на поддержку платежеспособного спроса, в силу ограниченности бюджетов субъектов РФ инструменты стимулирования жилищного строительства, ценовой доступности жилья остаются недостаточными. Для повышения доступности приобретения жилья с использованием ипотечного кредита с целью снижения стоимости жилищного строительства необходимо расширить механизмы государственного субсидирования строительства социальной инфраструктуры, освоения территорий, инструментов государственно-частного партнерства, практику льготного кредитования застройщиков, гарантийных механизмов в рамках проектного финансирования жилищного строительства.

К основным целям государственной поддержки ипотечного кредитования можно отнести [1]:

1) создание механизмов устойчивого развития ипотечного кредитования;

2) оказание поддержки банковской системе государства, в том числе развитие технологического потенциала отечественных банков;

3) стимулирование строительства жилья эконом-класса и оказание поддержки строительному сектору экономики;

4) решение жилищной проблемы незащищенных и социально значимых слоев населения.

В составе государственной поддержки рынка ипотечного кредитования выделяют налоговые и бюджетные инструменты стимулирования ипотечного кредитования.

Налоговые инструменты включают право на использование налогового вычета при покупке квартиры и по процентам, уплаченным по ипотечному кредиту. Данный инструмент регулируется положениями статьи 220 Налогового кодекса РФ, которая ограничивается сумму в размере не более 3 млн. руб. [2]

Бюджетные инструменты включают: субсидирование процентной по ипотечному кредиту, адресные субсидии для отдельных категорий граждан, единовременные субсидии на погашение части долга по ипотечному кредиту, ипотечные каникулы, предоставление льготных условий кредитования [3].

Субсидирование процентной ставки ипотечного кредита - один из основных инструментов господдержки ипотечного кредитования. Механизм господдержки в этом случае заключается в следующем: ипотечный кредит предоставляется заемщику кредитной организацией по сниженной процентной ставке, а государство возмещает кредитной организации недополученные доходы за счет бюджетных субсидий. Программа субсидирования ипотечной ставки проводилась в период с марта 2015 года по сентябрь 2017 года и регулировалась Постановлением Правительства РФ от 13.03.2015 №220. В 2020 году для поддержки рынка ипотечного кредитования в условиях пандемии коронавируса было утверждено Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 №566.

Следующим инструментом является погашение части стоимости жилья за счет адресных единовременных субсидий. В Постановлении Правительства РФ №1170 от 7 сентября 2019 года были установлены правила перечисления выплат в размере 450 тыс. руб. на погашение ипотечного кредита семьям, в которых за период с 1 января 2019 года по 31 декабря 2022 года родится 3 ребенок или последующие дети. Таким образом, государство берет на себя достаточно крупную долю расходов на приобретение жилья, а в некоторых регионах эта сумма составляет даже половину стоимости.

Более того, в качестве примера еще одного инструмента господдержки можно привести возможность использования другого вида субсидий, таких

как материнский капитал. Существуют ипотечные программы, где в качестве первоначального взноса или его части можно использовать материнский капитал.

Третьим бюджетным инструментом государственной поддержки ипотечного кредитования является предоставление различных льготных программ ипотечного кредитования для различных категорий граждан. Примером может послужить проводимая программа господдержки для молодых семей, реализуемая в соответствии с Постановлением Правительства от 30.12.2017 №1711, в соответствии с которой существенно снижена ставка (например, программа господдержки семей с детьми, реализуемая в ПАО «Сбербанк», позволяет получить ипотечный кредит со ставкой от 5%).

В качестве другого примера можно привести военную ипотеку. Условием предоставления такого кредита является участие военнослужащего в накопительно-ипотечной системе (НИС) в течение 3-х лет. Накопленные на этом счету за этот срок средства могут быть использованы в качестве первоначального взноса. Ипотечный кредит субсидируется государством до тех пор, пока военнослужащий не покинет ряды военных сил РФ.

Реализуя льготные программы ипотечного кредитования, государство помогает решить ряд проблем: банк получает необходимые средства, застройщик реализует недвижимость, молодые семьи получают жилье, а государство тем самым снижает социальную напряженность.

Посредством инструментов государственной поддержки рынка ипотечного кредитования государство оказывает поддержку российской банковской системе, а также способствует развитию рынка ипотечного кредитования и рынку жилищного строительства.

Литература

1. Коростелева Т.С., Целин В.Е. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора

роста доступности ипотечного кредитования для населения // Жилищные стратегии. – 2018. – Том 5. – № 2. – С. 160.

2. Омшанова Э.А. Налоговые инструменты деофшоризации российской экономики // Инновации и инвестиции. 2019. № 9. С. 206 - 210.
3. Омшанова Э.А. Система ипотечного кредитования: теоретический аспект. Элиста, 2000. 104 с.
4. Налоговый кодекс РФ [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения 29.06.2020).
5. «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: Федеральный Закон от 16.07.1998 № 102- ФЗ [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения 29.06.2020)
6. Омшанова Э.А. Развитие ипотечного кредитования. Диссерт. …канд. экон. наук: 08.00.10. Москва 1998. С.188

Literature

1. Korosteleva TS, Tselin V.E. Analysis of modern forms of state support for mortgage lending in the Russian Federation as a factor in increasing the availability of mortgage lending for the population // Housing strategies. - 2018. - Volume 5. - No. 2. - P. 160.
2. Omshanova E.A. Tax instruments of deoffshorization of the Russian economy // Innovations and Investments. 2019.No 9.P. 206 - 210.
3. Omshanova E.A. Mortgage lending system: theoretical aspect. Elista, 2000.104 p.
4. The tax code of the Russian Federation [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (accessed 06.29.2020).
5. “On the mortgage (pledge of real estate)”: Federal Law of 16.07.1998 No. 102-FZ [Electronic resource]. URL: http://www.consultant.ru.

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (accessed 06.29.2020)

6. Omshanova E.A. The development of mortgage lending. Dissert. .... cand. econ. Sciences: 08.00.10. Moscow 1998. S.188