

РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОЙ ИПОТЕКИ КАК НЕОБХОДИМОЕ УСЛОВИЕ ПОВЫШЕНИЯ СОЦИАЛЬНОГО БЛАГОСОСТОЯНИЯ СЕМЬИ

Бобров Никита Евгеньевич

курсант, Военный учебно-научный центр ВВС, Военно-воздушная академия имени профессора
Н. Е. Жуковского и Ю. А. Гагарина, РФ, г. Воронеж

Зозуля Валерия Петровна

научный руководитель, преподаватель, Военный учебно-научный центр ВВС, Военно-
воздушная академия имени профессора Н. Е. Жуковского и Ю. А. Гагарина, РФ, г. Воронеж

Аннотация. Исследование направлено на изучение роли и необходимости развития жилищной ипотеки в России для повышения социального благосостояния семей и улучшения условий жизни населения.

В статье подробно рассматриваются основные ипотечные программы, включая «военную ипотеку» для военнослужащих, «корпоративную ипотеку» для сотрудников крупных организаций, а также льготные программы для семей с детьми.

Основное внимание уделяется роли и использованию материнского капитала как важного фактора, способствующего увеличению доступности жилья для семейных заемщиков.

Проведенное исследование включает анализ текущих условий предоставления льготных кредитов, изучение данных по объемам выдачи кредитов, а также оценку влияния ипотечных программ на доступность жилья для молодых семей и семей с детьми.

Полученные результаты подтверждают положительное влияние государственных программ на улучшение жилищного обеспечения семей, но также выявляют проблемы, такие как неравномерное распределение доступности льгот в разных регионах страны.

В заключении представлены выводы о необходимости пересмотра и корректировки условий программ, а также внедрения дополнительных мер поддержки для семейных ипотечных заемщиков, что будет способствовать дальнейшему улучшению жилищных условий и социального благополучия населения.

Ключевые слова: Необходимость дальнейшего развития, жилищная ипотека, субсидия, материнский капитал, ипотечные отношения.

Введение.

В последние годы в России наблюдается рост интереса к жилищной ипотеке, связанный с необходимостью улучшения жилищных условий среди семей.

Исследование направлено на выявление влияния различных ипотечных программ на доступность жилья для семей, включая программы для молодых семей и использование материнского капитала.

Основная цель – анализ доступности и эффективности льготных ипотечных программ, чтобы

понять их вклад в улучшение социального благосостояния населения.

Методы.

Для анализа ипотечного рынка были собраны данные о льготных кредитах и субсидиях на приобретение жилья.

В качестве источников использованы статистические отчеты банков, данные Минфина РФ, а также публикации в профильных экономических изданиях.

Критериями анализа послужили объемы выдачи кредитов, условия льготных программ и их доступность для различных категорий заемщиков.

Что такое семейная ипотека

Семейная ипотека — льготная ипотечная программа, которую запустили в 2018 году. Если семья соответствует требованиям, она может оформить ипотеку под 6%.

В первые годы программа не пользовалась спросом, так как льгота действовала только для семей, где второй ребенок родился после 2018 года.

Но позже требования смягчили, и с 2023 программа стала лидером по объемам выдачи, обогнав ранее популярную ипотеку с господдержкой.

По итогам второго квартала 2024 года на семейную ипотеку приходится 50% всех выданных льготных кредитов с господдержкой. Для сравнения: доля уже закрытой льготной ипотеки под 8% составляла 39%, а на ИТ-ипотеку приходится всего 7%.

За шесть лет количество кредитов по семейной ипотеке выросло более чем в 50 раз

Таблица 1.

Значения

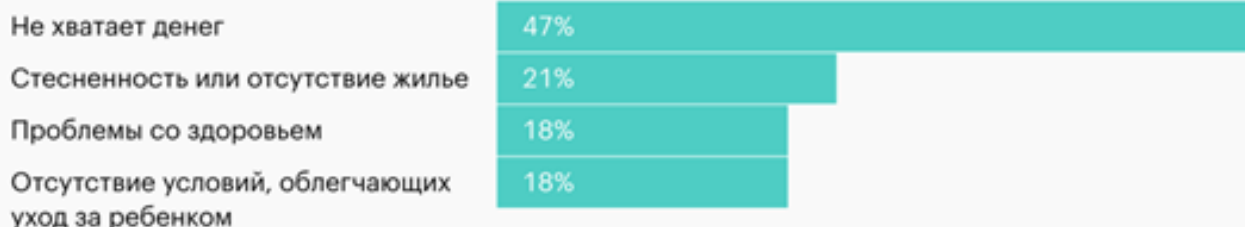
Год	Количество кредитов, тысячи штук	Количество рефинансированных кредитов, тысячи штук	Объем выдачи, млрд рублей	Итого
2018	7,4	1,8	17,7	
2019	56,1	20,9	143,4	
2020	85,3	35,8	239,4	
2021	86,5	51,2	471,9	
2022	152,4	28,4	848,3	

2023	419,8	16,2	2190,0	
2024 (на 1 июня)	144,8	2,3	803,6	

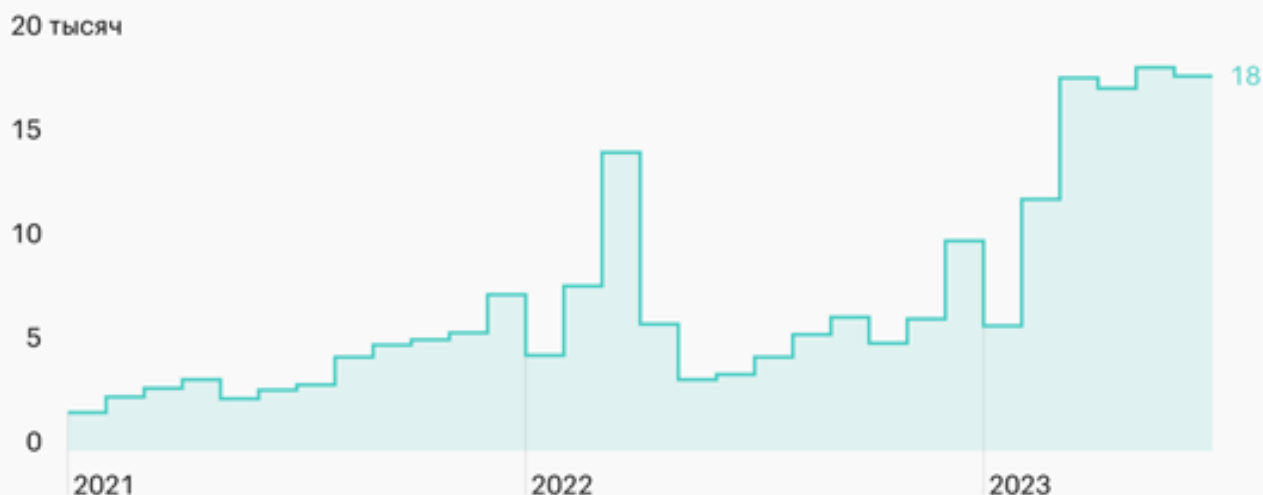
Сколько семей с детьми нуждаются в улучшении жилищных условий



Основные причины, почему российские семьи откладывают рождение ребенка



Количество сделок по программе «Семейная ипотека»



Доля сделок по программе «Семейная ипотека» с использованием материнского капитала

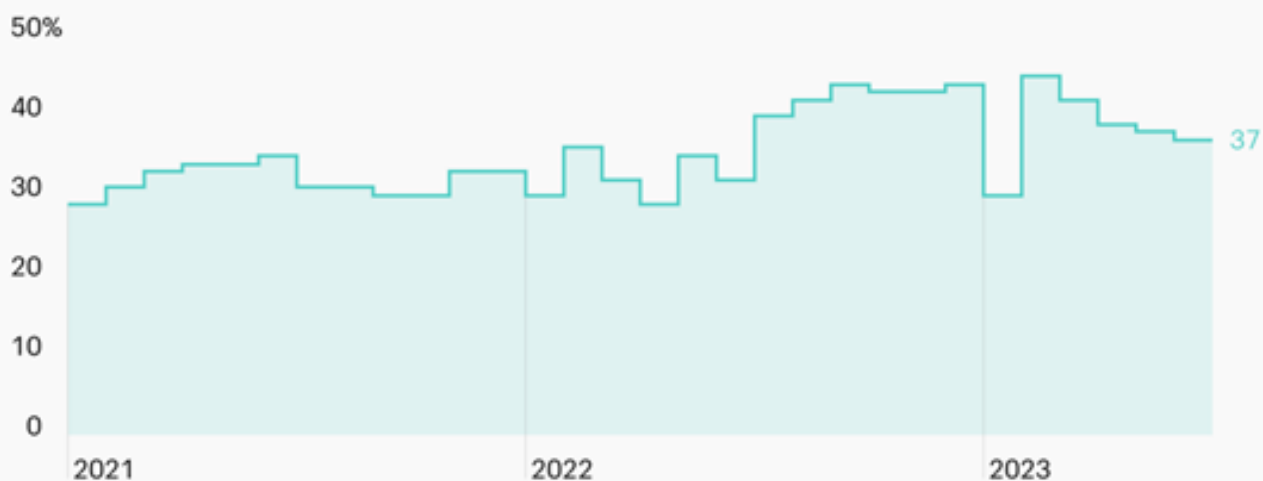


Рисунок 1. Результаты

Около 37% семей задействуют в семейной ипотеке маткапитал.

Кому положена семейная ипотека

После запуска в январе 2018 года программа семейной ипотеки несколько раз менялась. Сначала ее оформляли только семьям, у которых родился второй **ребенок с января 2018 года**. В ноябре 2019 программу распространили на семьи с одним ребенком, у которого есть инвалидность. А с января 2021 года — на семьи, у которых с января 2018 родился первый ребенок. Мы подробно рассматривали изменения семейной ипотеки в другой статье Т—Ж.

Вот кто может оформить семейную ипотеку в 2024 году :

1. семьи, где есть хотя бы один ребенок до шести лет включительно — на день подписания кредитного договора ему не должно исполниться семи лет;
2. семьи с ребенком с инвалидностью;
3. семьи с двумя или более несовершеннолетними детьми — неважно, когда они родились.

В зависимости от категории заемщика покупка недвижимости ограничена дополнительными условиями. Например, семьям с двумя несовершеннолетними детьми покупка новой квартиры от застройщика доступна только в городах **С малочисленным населением — до 50 000 человек — или с низкими объемами строительства.**

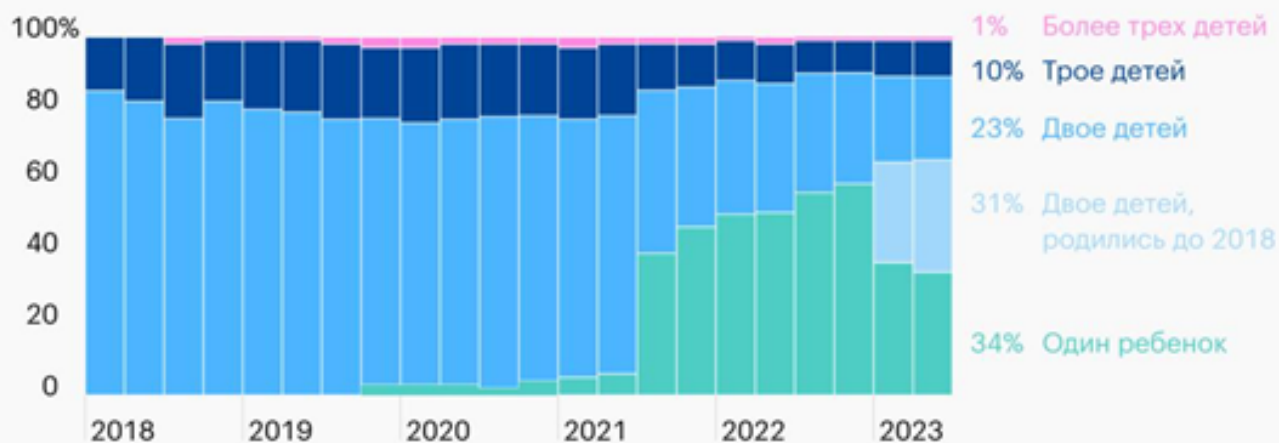
Кто может быть заемщиком: гражданин РФ, у которого есть дети — также граждане РФ. Получить кредит может отец или мать, не обязательно **обращаться вместе.**

Также не обязательно быть официально женатыми: банки кредитуют заемщиков и в гражданском браке.

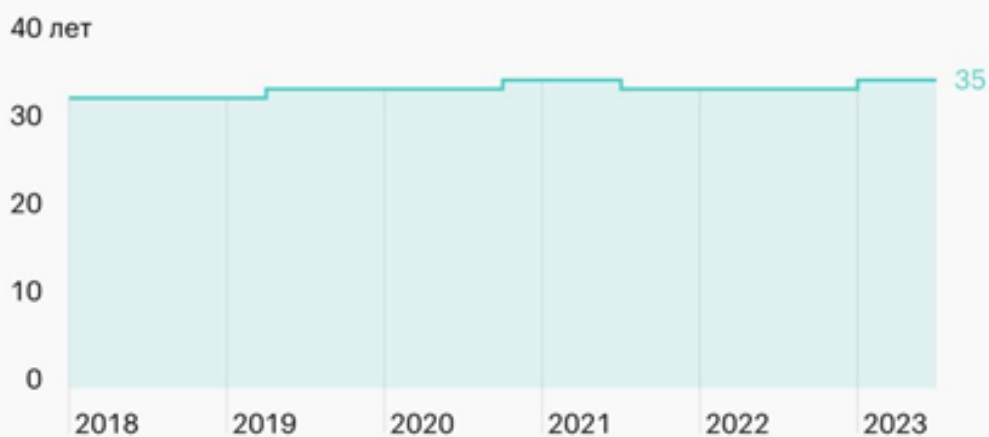
При этом банки стараются не делать супругов созаемщиками по сделкам друг друга, чтобы у них была возможность взять еще одну семейную ипотеку. Ведь если оба супруга участвуют в кредитном договоре, второй такой кредит уже **НЕ ВЗЯТЬ.**

Для исключения супруга из договора обычно составляют нотариальное согласие или брачный договор.

Распределение сделок по программе «Семейная ипотека» по количеству детей в семье



Медианный возраст заемщика



Медианный доход заемщика

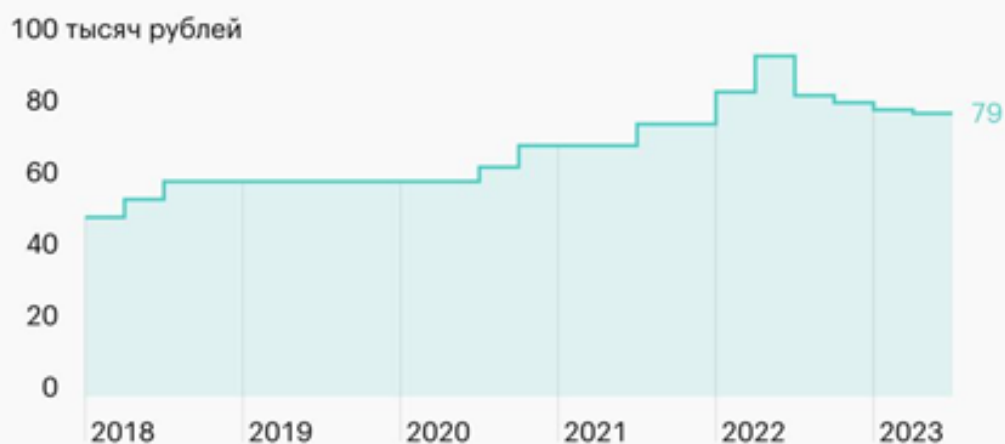


Рисунок 2. Результаты

С 2021 года программу сделали доступной для семей с одним ребенком, их доля резко выросла и стала преобладать. Медианный возраст и доход заемщиков **Также потихоньку растет.**

Как работает программа семейной ипотеки

Программа устанавливает требования к покупаемому жилью, также заемщикам нужно соответствовать запросам банка — например, по кредитоспособности, возрасту или стажу работы. Вот основные параметры.

Какое жилье можно купить.

По общим правилам — квартиру в новостройке.

Она может быть в строящемся или уже сданном доме, но важно, чтобы **продавцом было юридическое лицо — застройщик. Еще можно купить готовое жилье, если продавец — ПСК «Фонд развития территорий».**

Вместо квартиры можно купить загородный дом или таунхаус от застройщика.

Тип недвижимости для покупки зависит от категории заемщика. Семьи с одним ребенком до семи лет могут купить:

1. Строящуюся, готовую квартиру или таунхаус у компании, а также у ИП.
2. Строящийся загородный дом у застройщика в малоэтажном жилом комплексе.
3. Готовый жилой дом с участком у ИП или компании.
4. Квартиру, таунхаус или жилой дом с участком у ЗПИФ.
5. Готовую квартиру у Фонда развития территорий — под его управление переходят дома застройщиков, которые обанкротились, или у Фонда реновации в Москве.

Также можно построить дом, но только с подрядчиком и при условии, что расчеты будут проходить через счет эскроу.

Семьи с двумя несовершеннолетними детьми могут купить:

1. Строящуюся квартиру или таунхаус у застройщика или ЗПИФ, но только в регионе с низкими объемами строительства или с населением менее 50 000 человек. Запрещена покупка в Москве и области и в Санкт-Петербурге и области.
2. Готовую квартиру или таунхаус у компании или ИП — тоже в регионе с низкими объемами строительства или малонаселенном.
3. Строящийся или готовый частный дом от компании или ИП в малоэтажном жилом комплексе.
4. Готовую квартиру или таунхаус у Фонда развития территорий.

Также возможно строительство своего дома с подрядчиком и расчетами только через эскроу-счет.

Семьи с ребенком с инвалидностью могут купить:

1. Строящуюся квартиру или таунхаус у компании или ИП.
2. Готовый или строящийся дом в малоэтажном жилом комплексе у компании или ИП.
3. Готовую квартиру, таунхаус или частный дом у ЗПИФ.
4. Готовую квартиру у Фонда реновации и Фонда развития территорий.
5. Готовую квартиру у застройщика в регионах, где нет строящихся многоквартирных

домов за месяц до обращения за ипотекой в банк.

По семейной ипотеке можно сделать рефинансирование, если ранее купленный объект подходит под требования к недвижимости, которые есть по каждой **категории заемщиков**.

Приобрести квартиру у частного продавца по программе семейной ипотеки не получится.

В последние годы семейную ипотеку также выдают и на ИЖС — строительство частного дома на своем или покупаемом участке. Для этого заемщик выбирает подрядчика из аккредитованных банком. С 1 июля 2024 года строить можно только с использованием эскроу-счета — это дополнительная защита **для заемщиков: меньше шансов, что подрядчик пропадет. Счета эскроу в ИЖС станут обязательными с 1 марта 2025 года.**

«Почта-банк», который раньше выдавал только потребительские кредиты, осенью 2023 года тоже запустил ипотеку на ИЖС.

Когда должен быть заключен договор на покупку жилья. Тогда же, когда и кредитный договор: банк не выдаст кредит, пока не удостоверится, что **заемщик подписал документы на приобретение недвижимости за счет ипотечных денег.** Обычно договор ДДУ или купли-продажи подписывают одновременно с кредитным договором или до него.

На какой срок дают кредит. В зависимости от условий банка срок кредита может быть до 25—30 лет. Чем он больше, тем меньше ежемесячный платеж.

Сумма первоначального взноса. Минимальный взнос — от 20%. На деле **банки** устанавливают свои минимальные значения, например 20,01 или 20,1%. В качестве взноса могут быть использованы собственные деньги заемщика, субсидии или материнский капитал.

Сколько можно взять в кредит. Заемщикам из Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и области дают до 12 000 000 ₽. Для остальных **регионов — до 6 000 000 ₽.** Но квартира может стоить больше — разницу между ценой недвижимости и суммой кредита заемщик выплачивает самостоятельно.

Например, клиент покупает квартиру в Санкт-Петербурге за 20 млн.

У заемщика есть 8 млн. Оставшуюся часть, 12 млн, он может взять в кредит по семейной ипотеке.

Сумма кредита может быть и выше установленных лимитов, но разницу банк выдает по рыночной ставке. По такой схеме можно взять до 30 000 000 ₽ в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Ленобласти и до 15 000 000 ₽ — в остальных регионах.

Например, заемщик покупает в Москве квартиру за 20 млн рублей. Своих денег у него 3 млн. Получается, что в кредит нужно 17 млн. Если у банка есть комбинированная ипотека по семейной программе, вот что он предложит:

12 млн по семейной ставке 6% и 5 млн по рыночной ставке на момент подписания кредитного договора. Летом 2024 года рыночная ставка — порядка 19—21%.

Бывает и другой вариант: разницу между ставкой по семейной ипотеке и рыночной на сумму сверх лимита банку компенсирует застройщик.

А для заемщика квартира дорожает, например на 10%. Такая ипотека может называться комбинированной или ипотекой с увеличенным лимитом. Недавно такую программу запустил

Сбер. Еще комбинированная ипотека есть у ВТБ. Подробнее об этом варианте мы рассказали в статье про ипотеку сверх лимита.

Какая ставка по ипотеке. Льготную ипотеку выдают под 6%. При этом банк может увеличить ставку, если заемщик не оформит страхование жизни, **но не выше 1 процентного пункта.**

Еще ставка вырастет, если выяснится, что с 23 декабря 2023 года человек уже участвует как основной заемщик, созаемщик или поручитель в кредитном договоре по любой ипотеке с господдержкой, в том числе по семейной. Или **банк может поднять ставку, пока заемщик после получения кредита не оформит залог в пользу кредитора.** Увеличение не может превышать размер ключевой ставки на день увеличения плюс 2 п. п., то есть на август 2024 года — не выше 20%.

До какого года действует семейная ипотека

Программа действует до конца декабря 2030 года, но ее условия регулярно меняются.

В 2024 году произошло ужесточение, потому что семейная ипотека, как **ВЫЯСНИЛОСЬ, оказала негативное влияние на рынок недвижимости.** Льготные программы вводили, чтобы сделать жилье доступнее, но люди часто брали такие кредиты в инвестиционных целях. Это создало повышенную нагрузку на бюджет и спровоцировало рост цен на первичном рынке.

Правительство решило исправить положение и изменило условия. Цель программы —

улучшить демографическую ситуацию и помочь семьям приобрести жилье, а не дать возможность заработать.

Распределение сделок по программе «Семейная ипотека» по количеству комнат

На какие квартиры люди брали ипотеку в 2018—2023 годах

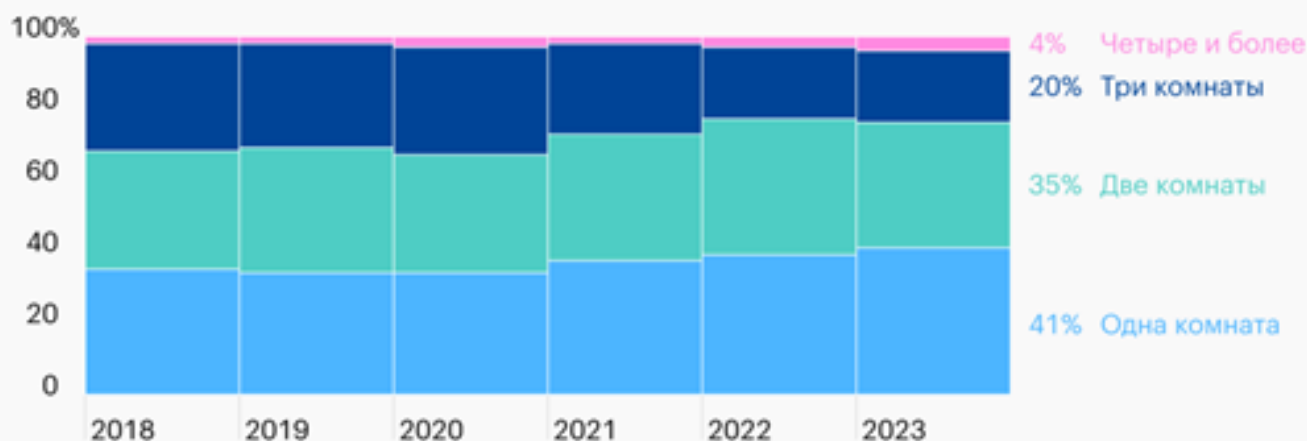


Рисунок 3. Значения

До 41% приходится на однокомнатное жилье, которое также часто покупают для дальнейшей сдачи в аренду.

Условия получения семейной ипотеки

С 23 декабря 2023 года оформить кредит с господдержкой можно только один раз. Но для семейной ипотеки сделали исключение: ее можно взять, если **семейную или другую льготную ипотеку уже брали после 23 декабря 2023 года**. При этом нужно одновременно соблюсти такие условия:

1. Предыдущая ипотека с господдержкой погашена. Таким образом, если после 23 декабря 2023 года уже брали льготную ипотеку, то семейную не взять, пока полностью не выплачен первый кредит.
2. В семье родился ребенок — первый или еще один. Если в семье нет ребенка, рожденного после 23 декабря 2023 года, семейная ипотека как второй льготный кредит не положена.
3. Покупается квартира большей площади, чем предыдущая купленная по льготной ипотеке.

Если это первая семейная ипотека, то перечисленные условия выполнять **не надо** — достаточно, чтобы в семье было двое несовершеннолетних детей или после 2018 года был

рожден ребенок.

Как получить семейную ипотеку

Процесс получения семейной ипотеки примерно такой же, как и обычной, по рыночной ставке. Нужно обратиться в банк из списка уполномоченных. **Летом 2024 года в нем 65 участников.**

При этом у банков могут заканчиваться лимиты: скажем, в феврале-марте 2024 года МКБ и «Ак Барс» приостанавливали прием заявок на семейную ипотеку. Такая ситуация возникла из-за возросшего потока клиентов — после того как крупнейшие банки вроде Сбера и ВТБ стали выдавать льготную ипотеку только при условии, что застройщики заплатят комиссию. Многие девелоперы воспротивились и направили своих клиентов в менее популярные банки, а те не справились с наплывом и быстро исчерпали лимиты.

Похожая ситуация повторилась и в июле 2024 года, когда банки ожидали новых условий программы и лимитов.

Вот что нужно сделать, чтобы оформить кредит:

1. Подобрать банк, который работает с семейной ипотекой и на момент обращения не приостановил прием заявок.
2. Подготовить документы для одобрения заявки. Некоторые банки предлагают оформить ипотеку по паспорту — без справок с работы и подтверждения доходов. Другие делают так только в случае ипотеки на ИЖС, а при покупке квартиры или готового дома требуют полный пакет документов — с подтверждением доходов.
3. Подать заявление и получить решение. В большинство банков заявка подается онлайн — через форму на сайте банка или на электронную почту ипотечного менеджера. Решение может прийти через пять минут, а может и через 3—5 дней — это зависит от банка.
4. Подобрать недвижимость и получить одобрение ее покупки. После выбора квартиры банк подскажет, какие документы нужны для сделки. Если квартира в строящемся доме, банк запросит ДДУ. Если в сданном доме — может понадобится ее оценка, выписка из ЕГРН и документы, на основании которых была оформлена собственность.
5. Провести сделку и подать документы на регистрацию в Росреестр. На сделке в банке заемщик подписывает кредитный договор и договор с застройщиком.

Затем документы подают в Росреестр — через МФЦ или онлайн, в электронном виде через застройщика или банк. В течение пяти рабочих дней Росреестр регистрирует сделку. На практике регистрация ипотеки занимает 1—2 дня.

Результаты исследования:

На основании собранных данных выяснилось, что программа семейной ипотеки с 2023 года стала лидером среди льготных программ.

В 2024 году на неё приходится более 50% всех выданных льготных кредитов с господдержкой.

Увеличение спроса на семейную ипотеку вызвало рост числа выданных кредитов, однако выявлены проблемы в ограничении доступности программы для населения крупных городов, что снижает её эффективность в ряде регионов.

Обсуждение полученных данных:

Исследование подтверждает, что ипотечные программы имеют позитивное влияние на доступность жилья.

Тем не менее, существующие условия ограничивают участие семей в крупных городах. Ограничения программы создают риски для будущего её развития.

Сравнение с данными по льготной ипотеке в других странах выявило необходимость введения дополнительных льгот и снижения ставок для поддержки семей с низкими доходами.

Список литературы:

1. Минфин РФ. Семейная ипотека продлена до 2030 года // Минфин России [сайт]: minfin.gov.ru - 2024. - URL: https://minfin.gov.ru/ru/press-center?id_4=39161 (дата обращения: 01.11.2024).
2. Решение от 02.05.2024 № 24-67381-01460-Р о порядке предоставления субсидии // Минфин России [сайт]: minfin.gov.ru - 2024. - URL: https://minfin.gov.ru/ru/document?id_4=308075-reshenie_ot_02.05.2024_24-67381-01460-r_o_poryadke_predostavleniya_subsidii (дата обращения: 01.11.2024).
3. Правительство России озвучило обновлённые условия «Семейной ипотеки» // ДомКлик [сайт]: blog.domclick.ru - 2024. - URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/pravitelstvo-rossii-ozvuchilo-obnovlyonnye-usloviyasemejnoj-ipoteki> (дата обращения: 02.11.2024).
4. Минфин утвердил новые условия получения семейной ипотеки // РБК [сайт]: realty.rbc.ru - 2024. - URL: <https://realty.rbc.ru/news/668e42519a7947d2f643e194> (дата обращения: 03.11.2024).
5. Банки готовы запустить «Семейную ипотеку» на новых условиях // Квадратный метр [сайт]: rg.ru - 2024. - URL: <https://rg.ru/2024/07/10/domrf-banki-gotovy-operativno-zapustit-semejnuu-ipoteku-nanovyh-usloviiah.html> (дата обращения: 03.11.2024).
6. ВТБ начал прием заявок на обновленную семейную ипотеку // РИА Недвижимость [сайт]: realty.ria.ru - 2024. - URL: <https://realty.ria.ru/20240710/vtb-1958699342.html> (дата обращения: 03.11.2024).
7. Смирнов, А. В. Экономическое развитие ипотечного кредитования в России / А. В. Смирнов // Финансы и кредит - 2023. - С. 45-50.
8. Иванов, П. С. Особенности государственного регулирования ипотечного рынка в РФ / П. С. Иванов // Экономическая политика - 2024. - Том 10, № 3. - С. 72-78.
9. Петрова, Л. Н. Роль ипотечного кредитования в социальной политике / Л. Н. Петрова // Журнал экономических исследований - 2024. - С. 101-106.