Санкт-Петербургский государственный университет

***УЛЬЯНОВА Ксения Андреевна***

**Выпускная квалификационная работа**

***Ипотечное жилищное кредитование с государственной поддержкой в Российской Федерации***

Уровень образования:

Направление *38.04.08* *«Финансы и кредит»*

Основная образовательная программа *ВМ.5638.2021 «Финансовые рынки и банки»*

Научный руководитель: профессор Кафедры теории кредита и финансового менеджмента, д.э.н., Канаев Александр Владимирович

Рецензент: генеральный директор, Общество с ограниченной ответственностью «ТестЛаб СПБ», Исаев Сергей Николаевич

Санкт-Петербург

2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc134558972)

[ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 7](#_Toc134558973)

[1.1. Ипотечное жилищное кредитование: понятие, сущность и функции 7](#_Toc134558974)

[1.2. Субъекты и модели ипотечного жилищного кредитования 13](#_Toc134558975)

[1.3. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации 21](#_Toc134558976)

[ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ В РОССИИ 36](#_Toc134558977)

[2.1 Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования 36](#_Toc134558978)

[2.2 Анализ действующих программ ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой в Российской Федерации 44](#_Toc134558979)

[2.3. Роль единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ в обеспечении доступности ипотечного жилищного кредитования 66](#_Toc134558980)

[ГЛАВА 3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 71](#_Toc134558981)

[3.1 Повышение эффективности ипотечных жилищных программ с государственной поддержкой 71](#_Toc134558982)

[3.2. Государственные меры поддержки индивидуального жилищного строительства 85](#_Toc134558983)

[3.3. Формирование национальной ссудо-сберегательной системы 90](#_Toc134558984)

[3.4. Ответственное кредитование и цифровая модернизация ипотеки 96](#_Toc134558985)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 107](#_Toc134558986)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 117](#_Toc134558987)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 133](#_Toc134558988)

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы.** Уровень развития системы ипотечного жилищного кредитования неразрывно связан с возможностью и эффективностью решения социальных задач и повышения уровня жизни населения через обеспечение населения страны жильём. Помимо социальной значимости, развитие ипотечного жилищного кредитования способствует сбалансированному развитию финансовой системы страны и поддержанию её стабильности, стимулирует развитие строительного сектора экономики. Значимость ипотечного кредитования также значительно возрастает в переходных и трансформационных экономиках: именно ипотечное кредитование явилось одним из основных факторов экономического развития в США (новый курс Рузвельта), Германии (послевоенные реформы Эрхарда), Аргентине («план Ковальо») и Чили (реформы Пиночета) [78].

Наличие потребности населения в улучшении жилищных условий, а также негативное влияние макроэкономических факторов послужило причиной для разработки и введения в действие государственных программ, способствующих развитию системы ипотечного жилищного кредитования. На сегодняшний день эффективное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования видится проблематичным без применения механизма государственной поддержки, который обеспечивает сбалансированность процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, развитие нормативно-правовой базы и инфраструктуры в ходе цифровой трансформации процессов ипотечного жилищного кредитования в целях повышения эффективности и доступности системы ипотечного жилищного кредитования. Все эти факторы демонстрируют высокую значимость механизма государственной поддержки в системе ипотечного жилищного кредитования в современных условиях и обуславливают актуальность выбранной темы.

**Степень разработанности в литературе.** Изучению сущности системы ипотечного жилищного кредитования, основных моделей её организации посвящены работы отечественных и зарубежных исследователей, среди которых следует выделить исследования И.А. Разумовой, Е. Ю. Иноземцевой, С. В. Стельмашенко, В. Д. Пиксайкиной, О. Ю. Резвухиной, Н. Г. Вовченко, С. А. Литвиновой, Л. Б. Лазаровой, А. В. Канаева, М. П. Логинова, В. М. Полтеровича, О. Ю. Старкова, Д. Г. Ильинского, Э. Р. Мамлеевой, Л. И. Левиной, Н. В. Пересыпкиной, M. J. Lea.

Вопросам участия государства в развитии ипотечного жилищного кредитования посвящены работы отечественных учёных Е. В. Артемкиной, Д. А. Басанговой, О. И. Столбовой, Т. С. Коростелевой, С. Г. Гордейко, Н. В. Назарчук, И. Рощиной, Н. Илюнькиной, Марии С. Хоек-Смит и Дугласа Б. Даймонда, С. А. Литвиновой., Н. Б. Лубсановой, Е. С. Тихомировой.

Вопросам развития региональных рынков ипотечного жилищного кредитования в России посвящены работы отечественных ученых, таких как Е. Г. Валежина, С. И. Мутовин, Н. Б. Лубсанова, Д. Г. Иванова, В. И. Шевня, С. А. Власов, Ф. М. Кульмухаметова, Э. А. Козловская.

Вопросам повышения доступности жилья посвящены работы отечественных учёных, таких как Ю. В. Зацаринина, А. В. Блеч, В. М. Корнев, А. П. Цыпин, А. Ю. Кобзев, Л. Б. Лазарова, А. Г. Куликов, Н. Н. Рогожина, О. В. Жукова, А. Н. Савруков, Я. В. Щетинин.

Стоит отметить, что в современной экономической литературе нет консенсуса относительно основных элементов системы ипотечного жилищного кредитования, моделей, субъектно-объектного состава, необходимости участия государства в развитии системы и его роли в ней.

**Объект исследования** – система ипотечного жилищного кредитования Российской Федерации.

**Предметом исследования** является современная практика ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой и пути её совершенствования.

**Цель** **выпускной квалификационной работы** заключается в разработке теоретических положений и практических рекомендаций по совершенствованию системы ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой в РФ с целью обеспечения доступности жилья в современных условиях.

Для её достижения поставлены следующие **задачи**:

1. рассмотреть теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования;
2. выявить роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования;
3. оценить современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования;
4. определить существующие и формирующиеся механизмы и инструменты государственной поддержки системы ипотечного жилищного кредитования;
5. выявить основные проблемы реализации программ ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой на современном этапе;
6. выявить роль единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» в системе ипотечного жилищного кредитования;
7. оценить возможность широкого применения региональных практик государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования;
8. определить приоритетные направления развития ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой.

**Научная новизна исследования**:

1. Представлена авторская трактовка понятия «социальная ипотека» и показана роль государства в формировании системы ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой.
2. Представлены предложения по внесению изменений в действующие программы ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой для обеспечения доступности большему числу заёмщиков с приоритетом адресности программ для исключения возможности использования бюджетных средств в инвестиционных целях.
3. Аргументировано введение института гарантий ипотечного жилищного кредитования со стороны государства или единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» по отношению к определённым категориям граждан; распространение такого инструмента как ипотека с финансовой поддержкой работодателя и государства для привлечения квалифицированных специалистов в отрасли с их дефицитом.
4. Обобщён опыт зарубежных стран и регионов РФ (Краснодарский край, Ростовская область, Республика Башкортостан) по реализации ссудо-сберегательных программ и предложено создание современной ссудо-сберегательной системы не только как альтернативного инструмента традиционному ипотечному жилищному кредитованию, но и как инструмента повышения доступности жилья при условии активной государственной финансовой поддержки (через долгосрочное финансирование института развития ДОМ.РФ).
5. Обосновано использование финансовых платформ в качестве борьбы с информационной асимметрией и в целях развития конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования.

**Методологическая основа.** Для исследования применены следующие методы: анализ, синтез, обобщение, сравнение, структурный анализ, индексный метод, исторический и логический методы, методы сравнения и классификации, дедукция и индукция. Использован системно-функциональный подход.

Информационной основой исследования стали нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие отношения в финансовой, жилищной и строительной сферах, исследования отечественных и зарубежных авторов, научно-исследовательские работы «Институт экономики города». Статистические источники исследования представлены официальными открытыми докладами и открытыми данными АО «ДОМ.РФ», Центрального банка Российской Федерации, Федеральной службы государственной статистики, а также паспортами и отчётами о реализации федеральной целевой программы «Жилище», национального проекта «Жильё», приоритетного проекта «Ипотека и арендное жильё», национальной программы «Жильё и доступная среда», а также экспертные оценки специалистов, представленные в открытом доступе в сети Интернет.

**Практическая значимость** **исследования** состоит в возможности использования рекомендаций автора по развитию системы ипотечного жилищного кредитования органами государственной власти РФ посредством совершенствования нормативно-правовой базы в области ипотечного жилищного кредитования и рынка ценных бумаг при формировании и реализации федеральных, региональных программ ипотечного жилищного кредитования, а также программ, направленных на развитие данной отрасли, а также кредитными организациями при предоставлении ипотечных кредитов, их секьюритизации, внедрении инструментов цифровой трансформации с целью увеличения доступности жилья для населения.

Работа состоит из трёх глав, введения, заключения, списка использованных источников и приложений. Первая глава посвящена исследованию теоретических аспектов ипотечного жилищного кредитования. В ней рассмотрены такие категории, как понятие, сущность, функции ипотечного жилищного кредитования. Вторая глава посвящена анализу текущего состояния ипотечного жилищного кредитования в России, действующим ипотечным жилищным программам с государственной поддержкой и роли единого института в жилищной сфере ДОМ.РФ в системе ипотечного жилищного кредитования. В третьей главе раскрываются приоритетные направления развития ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой. Работа содержит 17 рисунков, 15 таблиц, 4 приложения.

### ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

1.1. Ипотечное жилищное кредитование: понятие, сущность и функции

Понятие «ипотека» впервые стало использоваться в Греции в VI в. до н.э., оно описывало ответственность заёмщика перед кредитором некоторыми земельными владениями [46]. В российском законодательстве не существует конкретного определения ипотеки и ипотечного кредитования. Основанием возникновения ипотеки является договор ипотеки, по которому одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом [10].

В Толковом словаре русского языка С. И. Ожегова дано следующее определение ипотеке: «Залог недвижимого имущества; ссуда, выдаваемая под такой залог, а также соответствующий документ» [224].

В Современном экономическом словаре «ипотека (от греч. hypotheke – заклад, залог) – залог недвижимого имущества, главным образом земли и строений, с целью получения ипотечной ссуды. Ипотека представляет такой вид залога, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остаётся у должника. Под ипотекой понимают также закладную и долг по ипотечному кредиту» [49].

Ипотека рассматривается в двух аспектах – экономическом и правовом. В экономическом смысле ипотека является рыночным инструментом перехода имущественных прав на объекты недвижимости, в случаях, когда другие формы (например, купля-продажа) невозможны или нецелесообразны. В правовом смысле ипотека является залогом недвижимого имущества, цель которого – получение ипотечного кредита, при условии сохранения имущества во владении заёмщика.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 103-ФЗ) предметом (объектом) ипотеки может быть следующее недвижимое имущество: земельные участки; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; машино-места. Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 [10]. Государственная регистрация права собственности на земельные участки не обязательна.

Предметом договора об ипотеке может быть незавершённое строительством недвижимое имущество. В этом случае в качестве залога по ипотечному кредиту действуют права требования участника долевого строительства с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Следует различать понятия «ипотечный кредит» и «ипотечное кредитование».

По мнению А. М. Лозинской [113], «ипотечный кредит *–* это кредит, который выдаётся кредитной организацией под залог недвижимого имущества».

Помимо кредитных организаций право выдавать ипотечные жилищные кредиты имеют микрофинансовые организации: только те, учредителем (акционером, участником) которых является Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование; потребительские кооперативы; уполномоченные АО «ДОМ.РФ» организации; ФГКУ «Росвоенипотека».

Автор М. В. Романовский [51] определяет ипотечный кредит как «кредит, обеспеченный залогом недвижимости и погашаемый в рассрочку». В данном случае нам кажется не совсем корректным соотносить «кредит» и «рассрочка» в связи с тем, что кредит носит платный характер, в то время как при рассрочке переплата отсутствует, происходит разбиение суммы на несколько частей, а также товар становится собственностью заёмщика только после полного погашения задолженности.

В Современном экономическом словаре «ипотечный кредит» толкуется как «долгосрочные кредиты, предоставляемые банками под залог недвижимости: земли, производственных зданий, сооружений» [49]. Как уже отмечено ранее, в качестве залога могут также выступать транспортные средства.

Согласно Г. А. Цылиной [52], ипотечный кредит – «1) долгосрочная ссуда с обязательством её возврата в обозначенный договором срок с выплатой процентов по кредиту (плата за кредит), обеспечением выплаты данного обязательства служит залог недвижимости; 2) инвестиционный инструмент для заёмщика, дающий ему определённый доход или значимую выгоду; 3) инвестиционный инструмент, в который кредитор вкладывает свои или заёмные средства и получает свои стабильные доходы». Данное определение кажется наиболее полным и обоснованным.

Более широкое понятие – ипотечное кредитование. По мнению А. М. Лозинской [113], ипотечное кредитование заключает в себе «механизм реализации финансово-экономических отношений, возникающих по поводу организации, продажи и обслуживания ипотечных кредитов».

В учебнике В.А. Горемыкина «Ипотечное кредитование» [43] отмечается, что «ипотечное кредитование – процесс выдачи (получения) долгосрочной ссуды под залог недвижимого имущества, включающий в себя: непосредственно кредитные отношения; операции по привлечению финансовых средств с рынка капиталов; в том числе рефинансирование кредитов с обеспечением в виде прав требований; сделки на рынке недвижимости».

Объектом ипотечного кредита может выступать жилая или коммерческая недвижимость, транспортные средства и др. В данной работе будет рассмотрена одна из форм ипотечного кредитования – ипотечное жилищное кредитование, где объектом выступает жильё.

Банк России методологически выделяет следующие виды кредитов для физических лиц: потребительские кредиты, ипотечные кредиты, автокредиты.

На необходимость отдельного изучения ипотечного кредитования указывается в [45], однако авторы включают ипотечные жилищные кредиты в трактовку потребительского кредита, руководствуясь целями получения данного вида кредита – удовлетворение потребностей заёмщика в приобретении жилья. Также разделяет по форме кредиты населению на потребительские и ипотечные Е. Б. Стародубцева [96].

Среди принципов потребительского кредитования можно отметить, что цели получения ипотечного кредита не являются предпринимательскими, а заёмщиком по данному кредиту является физическое лицо.

В Федеральном законе № 353-ФЗ от 21 декабря 2013 г. «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон №353-ФЗ) указано, что ипотечное кредитование – разновидность потребительского кредитования, однако нормы федерального закона не применяются к ипотеке за исключением ряда случаев (ч. 2, ст. 1).

У М. В. Романовского [51] можно встретить узкое определение: «ипотечное жилищное кредитование – это форма ипотечного кредитования, целевым назначением которого является приобретение гражданами жилья».

С точки зрения кредитора его рассматривает И. А. Разумова [48]: «ипотечное жилищное кредитование – это отношения по поводу доходного движения стоимости в сфере финансирования недвижимости, предоставленной в долгосрочный заём под залог земли, другого объекта недвижимого имущества или имущественных прав с сохранением за залогодателем права владения и пользования им на принципах возвратности, платности, срочности, дифференциации».

По мнению О. А. Ризк [116], «ипотечное жилищное кредитование представляет собой правоотношения между заёмщиком и специальными субъектами (кредитными, не кредитными, государственными и (или) муниципальными специализированными организациями), регулирующее предоставление кредитов физическим и юридическим лицам на приобретение жилого помещения, обеспеченных залогом приобретаемого жилого помещения, а также комплексом мер государственной поддержки, предусмотренных законодательством».

В работе Н. П. Назарчук [46] под ипотечным жилищным кредитованием понимаются «рыночные инструменты оборота имущественных прав на объекты недвижимости между отдельными субъектами (такими как заёмщики, банки-кредиторы, финансово-кредитные учреждения) по предоставлению специальных кредитов населению и юридическим лицам на покупку, новое строительство или реконструкцию жилья, обеспечиваемых залогом приобретающегося или имеющегося жилья, либо незавершённого строительства недвижимого имущества и находящихся в собственности заёмщика материалов, оборудования, предназначенных для строительства, включая также особую систему необходимых мер государственной поддержки, позволяющих привлекать дополнительные финансовые средства для реализации программы «Жильё». Автор включает в определение систему мер государственной поддержки, однако ограничивает её рамками программы «Жильё».

Таким образом, изучив предложенные определения, можно дать авторское определение:

* ипотечный жилищный кредит (далее – ИЖК) – это денежные средства, выдаваемые уполномоченными организациями на условиях возвратности, срочности, платности под залог недвижимого имущества (или прав требования на него) для покупки или строительства жилья с целью улучшения жилищных условий или инвестиций, чаще всего на длительный срок.
* ипотечное жилищное кредитование – система взаимоотношений экономических субъектов со специальным правовым регулированием, включающая в себя процесс оформления и выдачи ипотечного жилищного кредита, уступку прав на кредитные требования ипотечным агентам, а также комплекс мер государственной поддержки и являющаяся инструментом повышения доступности жилья.

Сущность ипотечного жилищного кредита отражают выполняемые им функции. Среди них можно выделить как общие, присущие кредиту в целом, так и специфические, присущие только данному виду кредита. К числу базовых относится инвестиционная функция, или функция перераспределения финансовых ресурсов между отраслями экономики путём перевода сбережений населения в производительную сферу, в случае ипотечного жилищного кредитования – в сферу строительства. Развитие сферы ипотечного жилищного кредитования становится фактором социальной стабильности, создаёт предпосылки для роста жилищного строительства и смежных с ним отраслей.

В структуре рынка жилья выделяют первичный и вторичный рынки жилья. Первичный рынок жилья – это сегмент рынка жилья, «на котором осуществляются сделки по передаче в частную собственность нового (вновь построенного или реконструированного) жилья на возмездной основе, правами на реализацию которого обладают: органы государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления; фирмы-застройщики, осуществляющие строительство (реконструкцию) объектов недвижимости; юридические и физические лица, уполномоченные осуществлять реализацию жилья в установленном законодательством порядке». К первичному сегменту рынка относят сделки по договорам участия в долевом строительстве или договоры долевого участия (далее – ДДУ).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) [12].

На вторичном рынке жильё представляет собой объект частной или государственной собственности, права собственности на которые права оформлены и зарегистрированы в единой базе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр). Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на вновь построенные (то есть не бывшие в эксплуатации) или реконструированные квартиры, являющиеся объектом перепродажи как физических, так и юридических лиц [35]. Сделки на вторичном рынке фиксируются договором купли-продажи (далее – ДКП).

Если вторичный рынок быстро реагирует на всё, что происходит в экономике, то первичный рынок – это рынок с низкой волатильностью в силу своей экономической природы – приобретение заёмщиком товара (недвижимости) в будущем, исходя из текущих экономических реалий и ожиданий населения.

Средний срок строительства типового жилья варьируется от 24 месяцев до 36 месяцев. Застройщикам необходимо заранее спрогнозировать структуру затрат, спрос на долгосрочный период в условиях неопределённости. Этим объясняется низкая волатильность первичного рынка.

Можно выделить основные цели заёмщиков при оформлении ИЖК:

* приобретение готового жилья в многоквартирном доме (далее – МКД) либо отдельного дома;
* приобретение строящегося объекта недвижимости;
* приобретение земельного участка под застройку;
* строительство, реконструкция, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания.

Индивидуальное строительство жилья (ИЖС) – один из видов использования земельного участка, предполагающий возведение на нём жилых зданий, хозяйственных построек и прочих сооружений, а также использование не занятой постройками земли для сельскохозяйственных целей.

Определение ИЖС юридически не закреплено, в связи с чем в эту категорию попадают как объекты «дачной амнистии», так и коттеджи, возведённые профессиональными застройщиками.

«Дачная амнистия» – это временные правила оформления в собственность загородной недвижимости, которые действуют до 1 марта 2031 года. По «дачной амнистии» можно оформить собственность на жилые или садовые дома, построенные на участках для ведения садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов [166].

Подпунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ закреплено содержание понятия «объект ИЖС»: объектом ИЖС признаётся отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

К специфическим функциям, свойственным рассматриваемой категории, в научной литературе можно отнести стимулирующую функцию – развитие национальных экономик через привлечение иностранных инвестиций, развитие международного рынка ссудных капиталов; защитную функцию – предотвращение утечки капитала за рубеж); социальную функцию – направлена на решение жилищной проблемы населения посредством повышения доступности жилья.

Ипотечный кредит имеет ряд особенностей, что позволяет выделить его в отдельную категорию:

* Функционирование в двух сегментах финансового рынка: на кредитном рынке и на рынке ценных бумаг, что даёт возможность рефинансирования.
* Обеспеченность. В качестве залога может выступать как уже имеющаяся, так и только приобретённая или ещё недостроенная недвижимость, не перешедшая в собственность заёмщика. Во втором случае оформляется не залог, а право требования. Объект залога остаётся в собственности заёмщика, но он лишается права им распоряжаться без согласия залогодержателя (кредитора).
* Значительная сумма кредита, что объясняется высокой стоимостью объекта сделки.
* Долгосрочный характер.
* Целевой характер.
* Субъектно-объектный состав.

1.2. Субъекты и модели ипотечного жилищного кредитования

Система ипотечного жилищного кредитования может быть рассмотрена как совокупность субъектов и объектов ипотечного жилищного кредитования и их взаимоотношений, основанных на определённых принципах, в целях предоставления гражданам ИЖК, а также в целях получения прибыли участниками системы.

Основными субъектами системы являются заёмщики, кредиторы и продавцы жилья. Государство также является субъектом системы и может становиться стороной сделки в случае использования программ с государственной поддержкой (подробнее в п. 1.3.). Участниками процесса могут быть несовершеннолетние (при использовании средств материнского (семейного) капитала).

Особенностью системы ипотечного жилищного кредитования является то, что к реализации кредитной сделки привлекаются третьи стороны:

* Операторы вторичного рынка ипотечных кредитов – специализированные организации, осуществляющие рефинансирование кредиторов, выдающих долгосрочные ИЖК населению.
* Инвесторы – юридические и физические лица, приобретающие ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами, эмитируемые кредиторами или операторами вторичного рынка. К их числу относятся пенсионные фонды, страховые компании, инвестиционные банки, паевые инвестиционные фонды;
* Страховые и оценочные компании;
* Инфраструктурные звенья системы ипотечного кредитования (органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; нотариат, паспортные службы, органы опеки и попечительства, юридические консультации и т.д.), обеспечивающие необходимое юридическое сопровождение сделок с жилыми помещениями, регистрацию граждан по месту жительства (в том числе в заложенных квартирах и домах), защиту прав несовершеннолетних при заключении сделок с недвижимостью [44].

В соответствии с Законом № 102-ФЗ договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен, после чего он подлежит государственной регистрации, которая осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.06.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». При оформлении договора ипотеки, как правило, применяется общая схема, показанная на рисунке 1.1.

Рисунок 1.1. – Этапы ипотечной сделки на рынке жилья

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств и право залога на имущество, обременённое ипотекой [10]. При выдаче кредитов под залог прав требования по ДДУ закладная не оформляется. В России оформлять закладную при приобретении жилья в ипотеку необязательно, однако большинство банков оформляют закладную для снижения рисков и облегчения процесса взыскания долга при реализации кредитного риска.

Основным свойством нормально функционирующей системы ипотечного жилищного кредитования является перераспределение характерных для неё рисков (таблица 1.1.) между разными участниками.

Согласно статье 31 Закона № 102-ФЗ [10], заёмщик обязан страховать риск утраты или повреждения объекта залога. Страхование жизни и здоровья заёмщика, а также страхование титула (риск утраты или ограничения права собственности на объект залога) являются факультативными по закону, но банк может на своё усмотрение указывать данные условия в качестве обязательных. Выгодоприобретателем по договорам страхования должен быть банк.

Основным риском является кредитный риск, поскольку от него зависят требования к размеру активов, взвешенных по уровню риска, величина резервов на возможные потери по ссудам, достаточность собственного капитала. Именно от качества оценки и управления кредитным риском во многом зависит финансовое положение и жизнеспособность как отдельно взятого банка, так и всей банковской системы в целом.

Таблица 1.1. – Риски системы ипотечного жилищного кредитования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Риск | Субъект риска | Описание риска |
| Кредитный | Кредитор | Риск экономических потерь от неисполнения либо ненадлежащего исполнения заёмщиком взятых обязательств (дефолт; утрата трудоспособности заёмщика и др.). |
| Процентный (включая риск досрочного погашения – риск реинвестирования) | Кредитор  Заёмщик | Изменение процентных ставок под воздействием инфляции (изменение ключевой ставки; изменение стоимости денег на рынке; риск выдачи убыточных кредитов).  При резком снижении процентных ставок возрастает риск досрочного погашения.  Изменение нормативных требований. |
| Рыночный | Кредитор  Заёмщик | Внезапный спад (рост) цен на жилье – увеличение (сокращение) переплаты заёмщика; снижение (рост) стоимости объекта залога. |
| Валютный | Кредитор  Заёмщик | Обязательства по валютному кредиту рассчитываются в эквиваленте, в то время как доходы заёмщика в рублёвом номинале. |
| Риск ликвидности | Кредитор | Невозможность исполнения обязательств при наступлении сроков из-за несбалансированности активов и пассивов. |
| Риск обеспечения | Кредитор  Заёмщик | Повреждение объекта залога, утрата прав собственности на объект залога.  Банки страхуются от удешевления объектов залога более высоким первоначальным взносом и критическим отношением к отчётам об оценке. |
| Риск финансовой нестабильности | Кредитор | При увеличении доли заемщиков с низкой платёжеспособностью увеличивается доля дефолтов.  Срывы запланированных сделок.  Потенциальное сокращение рабочих мест. |

Дефолт является наиболее серьезной неблагоприятной реализацией кредитного риска. В соответствии с п. 13.3 Положения Банка России № 483-П [37] дефолт заёмщика считается произошедшим с момента, когда:

1. заёмщик просрочил погашение перед банком любых кредитных обязательств, признаваемых существенными по величине просроченной задолженности, более чем на 90 календарных дней.
2. возникли обстоятельства, свидетельствующие о невозможности погашения заёмщиком своих обязательств из источников доходов, не включающих доходы от реализации обеспечения за исключением случаев, когда возможность погашения платежей по кредитным обязательствам за счёт реализации обеспечения предусмотрена условиями первоначального договора с банком.

Согласно статье 9 Закона № 353-ФЗ [4], плата за предоставленный кредит может быть определена постоянной процентной ставкой (Fixed-Rate Mortgage, FRM) или переменной процентной ставкой (Adjustable-Rate Mortgage, ARM).

При выборе FRM заёмщики переносят процентный риск на банк. Банки могут управлять риском посредством выпуска долгосрочных ценных бумаг с FRM, привлечения долгосрочных депозитных продуктов с FRM либо с хеджированием процентного риска. В любом из перечисленных вариантов банк несёт издержки, которые закладываются в маржу.

Чем больше банки финансируют ипотечные выдачи за счёт депозитов, тем выше предложение ARM. При использовании ARM заёмщики фактически получают более низкую процентную ставку за то, что приняли на себя ценовой риск. Риск заключается ещё и в том, что ценовой риск может вызвать кредитный риск [57].

С точки зрения способов привлечения финансовых средств в систему ипотечного жилищного кредитования выделяют три основные модели: усечённо-открытая модель, расширенно-открытая модель (американская), модель сбалансированной автономии (немецкая). Такое разграничение схем ипотечного кредитования носит условный характер, поскольку система ипотечного кредитования может быть построена на основе нескольких моделей ипотечного жилищного кредитования.

Взаимодействие ипотечной системы и субъектов экономической деятельности происходит на рынке ипотечных кредитов*,* который аналогично рынку жилья делится на первичный и вторичный. Инструментом первичного рынка является ипотечный кредит, участники взаимодействия – кредитор и заёмщик. Инструментом вторичного рынка являются ценные бумаги, обеспеченные ипотечными кредитами (закладными). На вторичном рынке взаимодействуют кредиторы и инвесторы: кредитор продаёт выданные кредиты инвесторам в виде обезличенных ценных бумаг.

После предоставления ссуды кредитору доступно три опции:

* продать кредит (закладную) специализированному обществу (SPV – Special Purpose Vehicle) – выпуск траншевых ипотечных ценных бумаг;
* использовать кредит (закладную) в качестве основы для эмиссии обеспеченных ипотечных облигаций – выпуск балансовых ипотечных ценных бумаг;
* оставить кредит (закладную) в долгосрочном портфеле и получать процентный доход.

Секьюритизация включает в себя два первых процесса: происходит превращение неликвидных активов в ценные бумаги, что позволяет банкам мобилизировать ресурсы для ипотечного кредитования.

Ключевым отличительным признаком сбалансированной автономной (немецкой) модели является ссудо-сберегательный принцип функционирования, при котором кредитные ресурсы не заимствуются на открытом рынке капиталов, а целенаправленно формируются за счёт привлечения сбережений будущих заёмщиков по принципу кассы взаимопомощи.

Гражданин соглашается копить заранее определённую общую сумму или вносить ежегодно определённую минимальную сумму. В конце накопительного периода он получает право на получение кредита на приобретение или реконструкцию жилья, реже – индивидуальное строительство. Сумма получаемого кредита состоит из двух частей: суммы собственных накоплений гражданина, включая начисленные проценты и субсидии, в том случае, если они предусмотрены законодательством, и суммы кредита, размер и условия предоставления которого также устанавливаются в данном контракте.

Существуют две основные модели системы жилищных контрактных сбережений: французская (Livret-Epargne Logement) игерманская (Bausparkassen). Они имеют существенные различия в организации системы накоплений, условий и роли в них государства.

При отсутствии государственной поддержки замкнутые системы становятся неконкурентоспособными по сравнению с другими финансовыми институтами, осуществляющими широкий спектр как активных, так и пассивных операций. Возможная несбалансированность между имеющимися средствами и кредитными обязательствами хорошо регулируется в закрытой германской системе через чёткое определение условий кредитования, содержащих принципы организации «очереди на получение кредита». Во французской системе стабильность достигается благодаря ликвидности, обеспечиваемой вкладчиками, не берущими кредит, а заинтересованными в получении «налогового дохода» и сберегательных премий. Результатом этого является привлечение средств под ставки значительно ниже рыночных, но на безналоговых условиях, что позволяет банкам в дальнейшем предоставить кредиты по ставкам ниже рыночных.

В Германии за время существования системы стройсбережений были мобилизованы и предоставлены в форме кредитов около 800 млрд евро. Каждый третий житель Германии и 45% всех семей имеют договор строительного вклада. Через систему стройсбережений было профинансировано 45% приобретаемого жилья или 13 млн квартир. Эти суммы, вовлечённые в жилищное финансирование, вполне соответствуют масштабу задач, стоящих и перед Россией [73].

В Великобритании строительные общества работают как небанковские финансовые институты и предоставляют все виды банковских услуг. Они предоставляют долгосрочные ссуды по закладным на владение домом, инвестируя денежные средства своих пайщиков. Они принимают в пайщики всех, кто не подпадает под стандартные условия ипотеки, но при этом при выдаче кредита подходят индивидуально к каждому новому члену общества. Это закрытые общества взаимного кредитования [70].

По мнению Н. Б. Лубсановой [114], в России государственная поддержка накопительных схем приобретения жилья осуществлялась фондом содействия развитию жилищного строительства в отношении жилищно-строительных кооперативов (ЖСК).

Lea M. J. [104] рассматривает применимость системы контрактных сбережений для стран с переходной экономикой. Функционирование рынка ипотечного кредита должно начаться именно с создания эффективного института, от формы которого существенно зависят параметры ипотечных жилищных кредитов [91]. Проект трансплантационной реформы системы ипотечного кредитования впервые был предложен авторами В. М. Полтерович, О. Ю. Старков в серии работ [89, 90]. Идея реформы заключается в формировании отечественного ипотечного рынка с менее продвинутого института строительно-сберегательных касс (ССК), а не с заимствования самого передового института (агентства ипотечного кредитования). Дополнить федеральную двухуровневую систему ипотеки на региональном уровне ссудо-сберегательными институтами предлагает С. И. Мутовин [115], что даёт основу стратегического развития массовой ипотеки и последовательных преобразований системы ИЖК. В работе Е. Ю. Иноземцевой [110] также продемонстрирована эффективность внедрения в России модели ссудно-сберегательных касс.

В расширенно-открытой (американской) модели ипотечного кредитования основной приток кредитных ресурсов поступает со специально организованного для этой цели вторичного рынка ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимость.

В рамках этой модели функции по предоставлению и обслуживанию долгосрочных жилищных ипотечных кредитов отделены от функций привлечения ресурсов и управления финансовыми рисками, поскольку первичный кредитор может рефинансировать выданные кредиты путём либо их непосредственной продажи инвестору или специализированному институту (оператору) вторичного рынка, либо обмена собранных в пулы кредитов на ипотечные ценные бумаги, выпущенные специализированным эмитентом.

Важным в регулировании жилищного рынка США является правительственная поддержка системы ипотечного кредитования. Основные методы регулирования – государственное страхование ссуд, выдаваемых частными кредитными учреждениями, льготы в получении кредитов для малообеспеченных групп населения и ветеранов, упорядочивание деятельности сберегательных учреждений, налоговые льготы для инвесторов жилищного рынка, установление стандартов на жильё, обеспечение вторичного рынка закладных.

Для реализации вышеуказанных методов была создана система государственных и негосударственных учреждений с различными функциями. Это Федеральная жилищная администрация, Администрация по делам ветеранов, Национальный жилищный банк, Федеральная национальная ассоциация по закладным, Государственная национальная ассоциация по закладным, Федеральная корпорация по закладным для жилья.

К операторам вторичного рынка относятся компании Федеральная национальная ипотечная ассоциация («Фэнни Мэй»), которая обеспечивает финансирование арендуемого жилья, Правительственная национальная ипотечная организация («Джинни Мэй»), которые осуществляют финансирование кредитов из государственных ресурсов, Корпорация жилищного кредитования («Фредди Мак») и «Сэлли Мэй», предоставляющая кредиты для студентов. В США 35% жителей арендуют жильё [151].

У каждой из моделей есть преимущества, реализация которых зависит от конкретных условий. Как отмечено в работе Института экономики города «Основы ипотечного кредитования» [47], в Великобритании многие строительные общества были преобразованы в банки; в Италии был отменён принцип специализации, в результате чего ипотечные банки были преобразованы в универсальные банки; в Германии вступил в силу закон, смягчающий требование специализации для банков, эмитирующих ипотечные облигации.

О необходимости поэтапного приближения к двухуровневой модели при ускоренном формировании первичного рынка ипотечных кредитов с использованием разнообразных переходных форм упоминает С. В. Стельмашенко [97]. При этом, формы должны быть приспособлены к особенностям платёжеспособного спроса разных категорий и слоёв населения с дифференциацией по регионам, с учётом ограниченности финансовых ресурсов.

Преимущество применения двухуровневой системы подчёркнуто в работе В. Д. Пиксайкиной [88], где автор обосновывает механизм финансирования жилищного строительства, в котором заказчиком будут выступать местные органы власти, а средства населения будут привлекаться путём выпуска муниципальных целевых облигаций. Кредиты, выданные для приобретения такого жилья, создадут предпосылки для функционирования вторичного рынка ипотечных ценных бумаг путём их рефинансирования государственным ипотечным учреждением.

Согласно О. Ю. Резвухиной [93], в России широко используется «американская» двухуровневая модель ипотечного кредитования, а основным методом рефинансирования ипотечных кредитов является секьюритизация, предполагающая целевое высвобождение кредитных ресурсов на нужды банка посредством выпуска и продажи ценных бумаг от имени банка, которые имеют обеспечение залогом по ипотечным кредитам.

По мнению авторов Н. Г. Вовченко, С. А. Литвиновой [61], в основе отечественной системы ипотечного жилищного кредитования находится смешанная модель, сочетающая элементы одноуровневой и двухуровневой моделей организации ипотечного рынка. Авторы полагают, что мировой опыт свидетельствует о том, что параллельное функционирование нескольких моделей организации ипотечного рынка позволяет обеспечить эффективное развитие системы ипотечного жилищного кредитования.

В работе Л. Б. Лазаровой [112] обоснована необходимость становления смешанной модели ипотечно-жилищного кредитования, обладающей следующими характеристиками: неограниченность ипотечного рынка и круга его участников, эффективная аккумуляция кредитных ресурсов, доступность ипотечного кредита для населения.

Альтернативой традиционным моделям является модель работы кредитных обществ в России конца XIX века. По мнению М. П. Логинова [81], это станет основой бюджетной модели системы ипотечного жилищного кредитования в настоящее время, при условии замены кредитных обществ муниципалитетом, выпускающим долговые обязательства в виде облигаций, а также при участии страховых обществ (рисунок 1.2.).

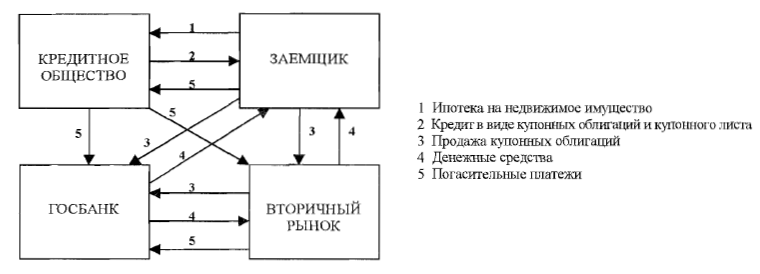


Рисунок 1.2. – Модель кредитных обществ в России конца XIX века [81]

В данной схеме государство в лице Государственного банка законодательно определяло правила функционирования системы и выкупало облигации. Таким образом, кредит фактически предоставлялся государством, а кредитные общества выступали в роли своеобразных страховых компаний, оформлявших кредиты и гарантирующих выполнение обязательств.

Важнейшим аспектом для понимания сущности ипотечного жилищного кредита является понимание роли государства в системе ипотечного жилищного кредитования, а также правовых аспектов. Данные аспекты будут рассмотрены в следующем параграфе настоящей главы.

1.3. Роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования в России

Формирование современной системы ипотечного жилищного кредитования можно считать одним из приоритетных вопросов государственной жилищной политики.

Согласно неоклассическому подходу, вмешательство государства в функционирование рынка необходимо там, где рыночные регуляторы оказываются несовершенны. Рассмотрим в таблице 1.2. проявление таких «несовершенств» в системе ипотечного жилищного кредитования.

Таблица 1.2. – Причины государственного вмешательства в функционирование системы ипотечного жилищного кредитования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| «Несовершенство» рынка | Пример проявления | Меры государственного вмешательства |
| Монополизация рынка | Уход с рынка малых и средних банков.  Охват большей части рынка крупными банками с государственным участием. | Установление регуляторных требований в зависимости от размера активов. |
| Информационная асимметрия | Преобладание на рынке кредитных организаций, имеющих преимущество за счёт масштаба и более низкой себестоимости.  Недобросовестный кредитор. | Создание инфраструктуры системы ипотечного жилищного кредитования для обеспечения равного доступа.  Создание эффективных механизмов защиты прав заёмщиков.  Разработка требований к лицензированию. |
| Внешние эффекты | Неравномерное распределение ипотечного рынка в регионах. | Градостроительное регулирование, участие в строительстве объектов инфраструктуры при помощи механизма государственно-частного партнерства. |
| Производство общественных благ | Рынок не может обеспечить производство чистых общественных благ – доступного жилья, а также доступной ипотеки. | Обеспечение доступности ипотечного жилищного кредитования.  Выпуск инфраструктурных облигаций  Финансовое участие или частичная компенсация затрат на развитие социальной и транспортной инфраструктуры.  Разработка программ обеспечения жильём социально значимых и незащищённых слоёв населения. |

В данной работе под государственной поддержкой стоит понимать набор определённых методов, способов, программ, рычагов воздействия, оказывающих прямое или косвенное влияние на развитие рынка ипотечного жилищного кредитования.

Среди основных целей государственной поддержки ипотечного кредитования можно выделить [75]:

1. Стабилизацию и усиление банковской системы государства, и развитие технологического потенциала отечественных банков через создание механизмов устойчивого развития ипотечного кредитования.
2. Стимулирование строительства жилья эконом-класса и оказание поддержки строительному сектору экономики.
3. Предотвращение «утечки» кадров из бюджетной сферы и приглашение в регионы высококвалифицированных молодых специалистов (здравоохранения, образования и др.).
4. Решение жилищной проблемы незащищённых и социально значимых слоёв населения.
5. Обеспечение достойного уровня жизни в сёлах и городах.
6. Поддержка конкретных групп населения для обеспечения роста численности населения.

Роль государства в развитии ипотечного жилищного кредитования сводится к выполнению им трёх основных функций:

* регулирование ипотечного рынка путём формирования законодательных и организационно-экономических основ, обеспечивающих благоприятные условия для развития ипотечного жилищного кредитования, привлечения средств частных инвесторов в жилищную сферу;
* формирование условий и программ, нацеленных на повышение доступности ипотечных жилищных кредитов, содействие определённым категориям граждан в приобретении жилья (прежде всего тем, чьих доходов недостаточно для получения рыночных банковских ипотечных кредитов);
* создание условий для развития инфраструктуры, обеспечивающей функционирование системы ипотечного жилищного кредитования, и недопущение монополии на рынке.

Государство исполняет роль регулятора через создание правовых основ, обеспечивающих взаимодействие участников процесса ипотечного кредитования, в то же время прямым или косвенным образом воздействуя на привлечение инвестиций в жилищную сферу и содействуя населению в покупке жилья.

Процесс формирования законодательной базы ипотечного кредитования в Российской Федерации начался с середины 1990-х гг. Права гражданина на жильё и охрану частной собственности закреплены статьёй 40 Конституции РФ.

В Постановлении Правительства РФ от 10.12.1993 № 1278 «О предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья» (утратило силу) впервые дано определение социальной нормы площади жилья по отношению к гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Норма необходима для предоставления субсидий на строительство или приобретение квартиры, соответствующей типовым потребительским качествам в каждом регионе. На сегодняшний день федеральный стандарт социальной нормы площади жилого помещения отражён в Постановлении Правительства РФ от 29.08.2005 № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» [18] и составляет 18 квадратных метров общей площади жилья на одного гражданина.

Несмотря на принятый 19 мая 1992 г. Закон Российской Федерации №2872-1 «О залоге», принятие Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) в 1995–1996 гг. позволило установить общие правила обеспечения кредитов залогом недвижимости, в том числе жилой; положения о праве собственности и других вещных правах на жилые помещения; основания обращения взыскания на заложенное жилое помещение. Кроме того, ГК РФ было предусмотрено принятие в дальнейшем специальных федеральных законов по регулированию вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также особенностей ипотеки (залога недвижимости):

* Федеральный закон № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
* Федеральный закон № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Принятый в 2001 году Земельный кодекс установил рыночные принципы в отношениях, связанных с предоставлением земельных участков, в том числе и для жилищного строительства. Во второй части Налогового кодекса предусмотрены налоговые льготы как для физических лиц, приобретающих жильё с использованием средств ипотечного кредита, так и для граждан, продающих свое жильё.

В системе регулирования ипотечного кредитования органами общей компетенции выступают Правительство РФ и Президент РФ. Президентом РФ определяется общая политика в сфере развития ипотечного кредитования. Правительством РФ разрабатываются государственные программы обеспечения населения доступным жильём.

С 2002 г. одной из основных программ, регулирующих жилищное строительство в целом, являлась федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище», сроки реализации которой несколько раз продлевались (2002-2010 гг., 2011-2015 гг., 2015-2020 гг.). В рамках указанной ФЦП реализовывались с разной эффективностью различные подпрограммы, направленные на обеспечение жильём молодых семей, модернизацию коммунальных сетей, выполнение обязательств государства по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством, обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов РФ (Приложение 1).

Программа утратила силу с 01.01.2018 и была интегрирована в состав государственной программы РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [20]. К целям программы относятся повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, повышение качества и надёжности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению. Среди задач в том числе отмечено развитие ипотечного жилищного кредитования и кредитования жилищного строительства.

Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710, а затем постановлением Правительства РФ от 29.12.2021 № 2570 были изменены условия программы [13, 21]. Обозначены следующие целевые показатели:

* улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год;
* улучшение качества городской среды в полтора раза;
* ликвидация наиболее опасных объектов накопленного вреда окружающей среде и экологическое оздоровление водных объектов, включая р. Волгу, озера Байкал и Телецкое;
* обеспечение устойчивого роста численности населения Российской Федерации.

В 2018 году Президентом РФ В. В. Путиным был подписан указ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [31]. Данным указом обозначено три направления развития: «Человеческий капитал», «Комфортная среда для жизни» и «Экономический рост». Каждое из направлений содержит ряд национальных проектов, которые нацелены на комплексное развитие общества и обеспечение высоких стандартов жизни на всей территории страны.

Национальный проект «Жильё и городская среда» [40] входит в направление «Комфортная среда для жизни», реализуется в стране с 2019 года под кураторством Министерства строительства и включает в себя федеральные проекты, касающиеся системы ипотечного жилищного кредитования:

* «Ипотека». Проект предполагает увеличение доступности жилья за счёт низкой процентной ставки по ипотечному кредиту. Укрупненные мероприятия связаны с разработкой банковского продукта проектного финансирования с использованием счетов эскроу, принятием рекомендательного стандарта ипотечного кредитования, переходом от привлечения средств граждан к другим формам финансирования жилищного строительства, совершенствованием механизмов выпуска ипотечных ценных бумаг, снижением транзакционных издержек для участников рынка (за счёт современных информационных технологий).
* «Жильё». Проект предполагает увеличение объёмов жилищного строительства в России до 120 млн кв. м к 2030 году.

Повышению надёжности вложений в недвижимость на первичном рынке способствовал переход на проведение сделок с застройщиками и строительными компаниями через эскроу-счета в 2019 году. Гарантом завершения строительства объекта проектного финансирования выступает уполномоченный банк.

За последние годы создана правовая база института типового проектирования: принят Федеральный закон от 14.07.2022 № 350-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который закрепил положения в отношении типовых проектных решений, а также Постановление Правительства РФ № 474 от 25.03.2023 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», направленное на регулирование правоотношений, связанных с введением института типового проектирования. Применение типовых проектов позволит значительно сократить сроки строительства и уменьшить его стоимость.

Как видно из таблицы 1.3., количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты, сократилось в два раза с 2015 года. Причинами отзыва лицензий становилась недостоверная отчётность, недостаточность капитала, неспособность выполнять требования по кредитным обязательствам, рискованная кредитная политика и нарушение требований, предписанных Федеральным законом «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 № 115-ФЗ. Также наблюдается тенденция к консолидации – склонности банков к укрупнению.

Таблица 1.3. – Количество действующих кредитных организаций и количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК, в период 2015-2023 гг.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Количество действующих кредитных организаций, на конец года | 733 | 623 | 561 | 484 | 442 | 406 | 370 | 361 |
| Из них: количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты | 559 | 484 | 410 | 350 | 318 | 280 | 260 | 243 |

Можно предположить, что на текущий момент на рынке ИЖК работают участники, состояние которых соответствует требованиям и отвечает стандартам Банка России прежде всего в отношении качества кредитного портфеля и ликвидного залогового кредитования, что препятствует нарушению устойчивости системы в случае реализации кредитного риска по необеспеченным кредитным продуктам.

Нацпроект «Жильё и городская среда» предполагает перевод рынка ипотеки в электронный формат к концу 2022 года. Процесс трансформации системы ипотечного жилищного кредитования совпал с реализацией мер государственной поддержки в период пандемии COVID-19. Была создана необходимая нормативно-правовая база путём внесения изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в 2017 году, в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в 2018 году.

Электронная закладная – это бездокументарная ценная бумага, которая удостоверяет права кредитора по ипотечному кредиту, в том числе право залога на имущество, обременённое ипотекой, в электронном документе, который подписывается электронной подписью залогодателя, должника, кредитора и отправляется в Росреестр. Государственный регистратор присваивает номер закладной, вносит в неё информацию об ипотеке, заверяет своей подписью и передаёт в депозитарий для учёта и хранения. Банки могут напрямую взаимодействовать с Росреестром по электронной регистрации, либо использовать услуги цифровых платформ. Основные участники ипотечного рынка перешли не только внедрили оформление электронных закладных, но и реализовали полный цикл ипотечного кредитования в цифровом формате.

В 2010 году была утверждена Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года (Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р), однако в 2014 году её заменила Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года (Распоряжение Правительства РФ от 08.11.2014 № 2242-р). В 2017 году Стратегия признана неактуальной, фактически её заменил приоритетный проект «Ипотека и арендное жильё».

В отличие от Стратегии, которая включала в себя отдельные меры развития рынка ипотечного кредитования, приоритетный проект предусматривает комплексный подход. Он направлен на формирование цивилизованного рынка аренды, обеспечение застройщиков земельными участками, развитие рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования. Целью проекта является улучшение жилищных условий граждан России, обеспечение высоких темпов ввода жилья, стимулирование спроса и реализация пилотных проектов арендного жилья.

Можно говорить о значительном разнообразии программных инструментов в сфере ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающих преемственность на разных этапах развития сферы ипотечного кредитования. Кроме того, принимаются ведомственные программы, например, Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года [145]. Целевой сценарий Стратегии – достижение уровня строительства жилья – 120 млн кв. м в 2025 году. Ожидается рост доступности ипотеки для населения, рост обеспеченности жильём до 30 кв. м на человека, рост объёмов строительства минимум в полтора раза, развитие цивилизованного рынка аренды, с долей не менее 50%, развитие комфортной городской среды и инфраструктуры. В Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года (далее – Стратегия Минстроя до 2030 года) [41] прописаны этапы достижения национальных целей, такие как: обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни, выполнение задач по повышению доступности жилья, улучшение качества городской среды, модернизация ЖКХ. Среди основных мероприятий – внедрение цифровых отечественных технологий; перевод основных процедур в электронный вид; сокращение продолжительности инвестиционно-строительного цикла; сокращение числа избыточных требований. Особая роль в Стратегии отведена ипотеке в связи с задачей обеспечить доступность жилья для двух третей российских семей.

В Программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу 2002-2004 гг. (утв. Распоряжением Правительства РФ от 10.07.2001 № 910-р) был намечен план по реформированию банковской системы, целью которого «является создание устойчивого, пользующегося доверием экономических агентов банковского сектора, эффективно и в полной мере выполняющего функции финансового посредничества, способствующего развитию экономики в целом». Для чего, в частности, предполагалось развитие в рамках банковского сектора таких видов кредитных учреждений, как ссудо-сберегательные ассоциации и кредитные кооперативы [73]. С 2002 года в Государственную Думу РФ вносилось четыре законопроекта «О строительных сберегательных кассах», но в связи со слабой проработанностью в части взаимосвязи с действующим законодательством и особенностями функционирования кредитной сферы они были отклонены в первом чтении с указанием замечаний на доработку.

По мнению А. В. Канаева [73], предоставление ССК государственной финансовой поддержки позволит не только развить ипотечное кредитование, но и создаст необходимую финансовую базу для их последующей трансформации в отечественный вариант существующих за рубежом социальных банков.

Чтобы содействовать развитию вторичного рынка ипотечного кредитования в 1997 г. государством было создано Агентство ипотечного жилищного кредитования (АО «АИЖК»), которое должно было способствовать развитию частного кредитования жилищной сферы, в частности в форме долгосрочного ипотечного кредитования.

Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» регулирует оборот ипотечных ценных бумаг, включая вопросы исполнения обязательств по ним. Банки получили возможность эмитировать ипотечные облигации и напрямую, и с помощью специальных ипотечных агентов для привлечения средств [11].

В 2018 году АИЖК изменило фирменное наименование на АО «ДОМ.РФ». 100% акций единого института развития в жилищной сфере принадлежит государству в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество).

Единый институт развития в жилищной сфере ДОМ.РФ занимается выпуском однотраншевых ипотечных ценных бумаг на программной основе, что является способом привлечения финансирования на рынок ипотеки России и, как следствие, увеличения объёмов выдачи ипотеки по меньшим ставкам. Осуществляет свою деятельность в соответствии с федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [8].

Развитие нормативной базы системы ипотечного жилищного кредитования позволило достичь следующих результатов:

* развитие адресных и разнообразных инструментов поддержки;
* внедрение проектного финансирования строительства объектов недвижимости и использование счетов эскроу;
* внедрение инструментов секьюритизации и рефинансирования с использованием ипотечных ценных бумаг;
* цифровизация ипотеки;
* стимулирование развития строительной отрасли, в том числе индивидуального жилищного строительства.

В составе государственной поддержки системы ипотечного кредитования выделяют налоговые и бюджетные инструменты [56]. У гражданина есть возможность получить два налоговых вычета при покупке квартиры: основной вычет и вычет по процентам, уплаченным по ипотечному кредиту. Этот процесс регламентируется ст. 220 Налогового кодекса РФ. Налоговые инструменты оказывают косвенное воздействие на рынок жилья. Группа бюджетных инструментов государственной поддержки гораздо обширнее налоговых и оказывает прямое воздействие на рынок жилья. К ним относят: субсидирование (части) процентной ставки по ипотечному кредиту, адресные субсидии для отдельных категорий граждан, ипотечные каникулы, премирование накопительных вкладов жилищных сберегательных программ, государственное страхование кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании.

По мнению О. В. Грушиной [66], рынок жилищного строительства России требует активного государственного вмешательства, без чего не представляется возможным решить проблему обеспечения населения жильём.

При составлении программы поддержки строительной отрасли важно определить её срочность: на период кризиса или долгосрочный период. Долгосрочная программа составляется минимум на три года для обеспечения стратегической уверенности девелоперов. При определении категорий заёмщиков важно учитывать фактор дохода во избежание использования бюджетных средств теми, кто не нуждается в поддержке для улучшения жилищных условий.

Авторы И. Рощина, Н. Илюнькина [105] для повышения эффективности мер господдержки доступности жилья рекомендуют учитывать экономическую ситуацию в стране в целом и в регионах перед принятием решения о вводе новой программы поддержки; утвердить показатели мониторинга и их критические значения, при достижении которых действие программы будет досрочно прекращено; использовать методы, которые косвенно влияют на повышение доступности жилья, такие как повышение доходов населения; повышать финансовую грамотность населения.

Рассмотрим классификацию льготных ипотечных программ из работы С. Г. Гордейко в таблице 1.4. [64].

Таблица 1.4. – Классификация льготных ипотечных программ [64]

|  |  |
| --- | --- |
| Классификационный признак | Варианты практического применения |
| Территориальный охват | Федеральные  Региональные |
| Продолжительность основного этапа программы (кредитование) | Срочные  Неограниченной продолжительности |
| Источники финансирования | Бюджетные (федеральные, региональные)  Коммерческие (собственные средства коммерческих организаций)  Смешанные |
| Распространение на граждан РФ | Все граждане  Отдельные категории граждан в соответствии с профессиональным и социальным статусом  Отдельные категории граждан в соответствии с конкретной жизненной ситуацией |
| Направленность помощи | На приобретение недвижимости  На облегчение обслуживания действующего кредита |
| Тип помощи | Сниженная ставка по кредиту  Единовременная компенсационная выплата  Периодические компенсационные выплаты  Изменение условий обслуживания кредита  Сниженная цена недвижимости |
| Добровольность участия | Добровольное  Обязательное |
| Порядок участия в программе | Получение лимита.  Присоединение.  Автоматическое распространение на все банки. |

Данную классификацию можно дополнить признаком профессиональной принадлежности: не установлен; IT-специалисты; учителя; врачи; военные и др. Признак «территориальный охват» считаем необходимым дополнить вариантом «локальные».

По мере того, как принимается решение о возможности государственного субсидирования, кредитными организациями разрабатываются конкретные кредитные продукты. Кроме того, некоторые регионы реализуют собственные программы, инициируемые региональными органами власти и проводимые на средства региональных и муниципальных бюджетов.

Классифицировать целевые приоритеты программ с точки зрения масштабов охвата мероприятиями программы её участников предлагает Н. Н. Рогожина [50]: программы могут быть нацелены либо на развитие определённых районов, либо на оказание помощи отдельным категориям граждан. Первая группа программ, как правило, содержит меры по стимулированию основных участников жилищного рынка развивать рынок доступного жилья в определённых районах. Это может быть поддержка строительных компаний, осуществляющих жилищное строительство, стимулирование банков предоставлять доступные ипотечные кредиты гражданам, проживающим в этих районах, и др. Вторая группа программ носит более универсальный характер и содержит меры по оказанию помощи определённым категориям граждан независимо от места их проживания. При этом эффективность данного вида программ во многом определяется чётким определением категорий граждан – участников программ и прозрачностью отбора участников.

Эту идею развивает О. В. Жукова [108]. Ею обосновано выделение трёх категорий граждан, включая молодых учёных, спортсменов и людей творческих профессий, которые составляют креативный класс развития экономики и общества. Показано, что к доступному для социально значимых категорий граждан следует отнести жильё экономического класса, при условии доступности по цене ипотечных кредитов, объектов недвижимости и тарифов на оплату соответствующих жилищно-коммунальных услуг.

Одной из социально незащищённых групп являются пенсионеры. В Японии активно развивается обратная ипотека, позволяющая обеспечить пожилое население, количество которого растёт быстрыми темпами, жильём [69]. Определено, что необходимо увеличить объёмы строительства жилья эконом-класса, что позволит решить жилищную проблему малоимущих и многодетных граждан. На основе проведённого сравнения реализуемых банками на зарубежных рынках программ обратного ипотечного кредитования А. Г. Семенюк [118] предлагает внедрение обратного ипотечного кредитования и его развитие в России.

«Социальный» как синоним оказания государственной поддержки малоимущим в части, касающейся определённой категории граждан, которой эта помощь необходима, закрепился посл Указа Президента РФ от 24.12.1993 № 2281 «О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы» [32]. Данное понятие используется в отношении ипотечных продуктов, в СМИ, но так как оно не закреплено в законодательстве, содержание понятий может отличаться. Рассмотрим трактовки понятия в таблице 1.5.

Таблица 1.5. – Авторские трактовки понятия «социальная ипотека»

|  |  |
| --- | --- |
| Маркелова Л. А. [83] | Социальная ипотека предполагает улучшение жилищных условий социально не защищённых граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки только в пределах установленных социальных норм. |
| Балацкий Е. В [55] | Под социальной ипотекой понимается ипотека с льготными процентными ставками для определённых демографических групп населения. |
| Рублева Т. А. [95] | Социальная ипотека предполагает обязательное наличие такой формы софинансирования, как государственное, осуществляемое в форме предоставления сертификатов по ипотечному кредитованию. |
| Шепелин С.П. [100] | Под понятием «социальная ипотека» объединяется все многообразие форм льготного жилищного кредитования. Главная цель «социальной ипотеки» – это создание механизмов, обеспечивающих финансовую доступность жилья для малообеспеченных граждан. |
| Валежина Е.Г. [58] | Социальная ипотека, как правило, рассчитана для населения, которое нуждается в улучшении условий проживания и которое стоит в очереди на улучшение. Однако она охватывает также такие категории социально приоритетного населения, как-то: молодёжь, бюджетники, военные, учёные, молодые семьи. |
| Фокина А.В. [99] | Социальное ипотечное жилищное кредитование – система соответствующих институтов и отработанных механизмов, формируемая с целью эффективного развития ипотечного кредитования. Она характеризуется совокупностью экономических отношений, возникающих в процессе ипотечных сделок, и правовым обеспечением финансово-экономического механизма ипотечного кредитования. Особой категорией потенциальных заёмщиков являются социально незащищённые граждане (молодые семьи, семьи с детьми, молодые специалисты в сельской местности, малообеспеченные и др.) |
| Тихомирова Е. С. [98] | Отдельное внимание стоит обратить на программу «Социальная ипотека», которая с одной стороны является отдельной программой, которую каждый регион разрабатывает самостоятельно, а с другой стороны – ряд программ в нашей стране можно назвать общим понятием «Социальная ипотека»: материнский капитал, военная ипотека, региональные субсидии, ипотека для молодых семей (до 35 лет), банковские «социальные ипотеки», ипотека для специалистов конкретного министерства или ведомства (узконаправленный профиль) и другие. |
| Пересыпкина Н.В., Пукас Н.А. [87] | В обобщенном понятии «социальная ипотека» – это программы жилищного кредитования с элементами государственной поддержки заёмщиков. Например, с частичным субсидированием процентной ставки по кредитам, или с предоставлением государственной субсидии на первый ипотечный взнос. Фактически социальная ипотека – это улучшение жилищных условий социально не защищённых граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки. |
| Артемкина Е.В. [54] | Социальная ипотека – это разновидность такого кредитования, которое предусматривает помощь со стороны государства, каковое берёт на себя часть обязательных расходов заёмщика (например, частичная или полная оплата первоначального взноса, компенсация банкам льготной процентной ставки). |
| Лавришко А. С. [111] | Исходя из него [критерия «объект поддержки»] можно выделить ипотеку для работников бюджетной сферы (социальную ипотеку): врачей, учителей и учёных, разработанную Правительством Московской области специально для определённых категорий граждан Российской Федерации. |
| Платформа Финуслуги [198] | Социальная ипотека – это кредитование граждан для приобретения жилья с участием государства. Заключается в финансировании из бюджета затрат заёмщиков на погашение долга по ипотеке. Реализуется в форме федеральных и региональных программ в отношении определённых категорий населения (Ипотека для молодых семей, военная ипотека, ипотека с привлечением материнского капитала). |

В качестве отличительных особенностей «социальной ипотеки» авторы отмечают наличие следующих условий:

* Государственные меры поддержки [54, 83, 87, 95, 98, 113];
* Улучшение жилищных условий [58, 83, 87];
* Социально незащищённые и малообеспеченные граждане [83, 87, 99, 100];
* Определённые демографические группы [55, 98, 111, 198].

Дадим авторское определение: социальная ипотека – ипотечный жилищный кредит, одной из сторон сделки по которому является государство, предоставляющее определённый вид поддержки конкретным демографическим группам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

В основном, регионы реализуют программы в рамках государственных программ «Обеспечение доступным и комфортным жильём населения», «Комплексное развитие сельских территорий», утверждённых на уровне региона, программ развития инфраструктуры, жилищного строительства.

На получение социальной ипотеки могут рассчитывать различные категории граждан, которые устанавливаются каждым регионом или кредитной организацией индивидуально, среди них многодетные семьи; неполные семьи; инвалиды и семьи, воспитывающие детей-инвалидов; молодые семьи до 35 лет с детьми и без; некоторые категории врачей, учителей и учёных; работники научных муниципальных и государственных учреждений; трудящиеся наукоградов; военные-участники накопительной системы; ветераны боевых действий; молодые специалисты; работники культуры, социальной защиты и учреждений занятости населения; специалисты спортивных организаций; трудящиеся оборонно-промышленных комплексов; малоимущие.

Преимущество социальной ипотеки в том, что существуют дополнительные гарантии как банка, так и правительства. Основным недостатком социальной ипотеки является то, что очередь на получение субсидий в большинстве случаев существенно превышает возможности бюджета. Кроме того, существует довольно много бюрократических формальностей, не позволяющих встать на учёт тем, кто действительно нуждается в жилье, не говоря уже о том, чтобы это жилье получить.

Для программ субсидирования процентной ставки определяется лимит, который распределяется между кредитными организациями, подавшими заявки на предоставление лимитов. Мотивами для участия банков в программе служат доступ к бюджетным ресурсам, направляемым в качестве возмещения недополученных доходов, и возможность предложить услуги кредитования клиентам из целевого сегмента, что позволяет сохранить текущих клиентов и долю рынка.

Снижение процентной ставки может действовать в течение всего срока кредита, в течение установленного первоначального срока, или же постепенно уменьшаться. Такие субсидии могут применяться для финансирования определённого типа жилья (например, новых домов, ограниченных по стоимости) или предоставляться только определённым категориям семей (например, тем, кто впервые приобретает жильё) [103].

Основные издержки банк несёт в момент присоединения к программе: расходы на организацию процесса участия, на автоматизацию отчётности, расходы, связанные с взаимодействием кредитной организации и министерством.

Недостатком государственных программ поддержки кредитования физических лиц является ограниченность финансовых ресурсов, выделяемых на реализацию таких программ, что может привести к прекращению реализации программ раньше предусмотренного срока. В случае отмены программы банковская система не получает средства на счета эскроу, возникает проблема финансирования по уже заключённым договорам проектного финансирования.

Одной из ключевых социально-экономических задач государства выступает повышение доступности жилья для населения. В международной практике «коэффициент доступности жилья» рассчитывается как отношение медианной стоимости недвижимости к медианному доходу семьи за год. В российском законодательстве определение доступности жилья отсутствует. Согласно Приказу Минстроя России от 18.04.2019 № 228/пр (ред. от 30.12.2022) «Об утверждении официальной статистической методологии мониторинга достижения целей национального проекта «Жильё и городская среда», показатель «уровень доступности жилья» характеризует долю домохозяйств, которые имеют возможность приобрести жилое помещение с помощью собственных и заёмных средств. Стоимость жилого помещения определяется как произведение средней площади квартиры в 54 кв. м и средней стоимости 1 кв. м жилья на первичном и вторичном рынках.

Доступность ипотечного жилищного кредита напрямую зависит от стоимости жилья, полагает А. Г. Куликов [77], поэтому добиться повышения доступности жилья только расширением возможностей кредитования проблематично, так как увеличение спроса населения за счёт развития различных финансовых механизмов без изменения других условий на рынке жилья и жилищного строительства объективно способствует росту цен на жильё. Автор рекомендует увязать динамику объёмов реализуемого жилья на первичном рынке с объёмами спроса на нём на жильё в денежном выражении (включая ипотечное жилищное кредитование) и динамикой цен.

Авторы Я. В. Щетинин и В. Е. Савинченко [101] отмечают, что доступность жилья – это связующее звено между рынком банковских услуг и рынком недвижимости: повышая доступность жилья, ипотечные кредиты увеличивают спрос на рынке жилой недвижимости. Главным критерием доступности является реальная рыночная стоимость с учётом динамики её изменения во времени. Льготные и разнообразные формы кредитования (особенно долгосрочного) и субсидирования оказывают наибольшее влияние на динамику доступности улучшения жилищных условий.

По мнению авторов В. М. Корнева, А. П. Цыпина, А. Ю. Кобзева [74]*,* проблема доступности жилья заключается не столько в системе ипотечного кредитования, сколько в низком уровне денежных доходов населения при высокой стоимости квадратного метра жилой недвижимости. Для повышения доступности жилья государственная политика должна обеспечивать не только рост платёжеспособного спроса населения или предложения на рынке жилой недвижимости, но и комплексное воздействие на спрос, так и на предложение. Данная идея находит отражение в работе Д. Г. Ивановой, В. И. Шевня [72], которые считают, что стоимость жилья и доходы населения в большей степени, чем проценты по ипотечному жилищному кредитованию, определяют доступность покупки жилья при помощи ипотечного кредита.

Автор Н. Н. Рогожина [50] выделяет два аспекта проблемы доступности жилья в инфляционной экономике. Первый связан с номинальным уровнем доходов, при которых семьи могут приобретать жильё. Основная сложность заключается в сопоставимости получаемых семьей доходов и стоимости жилья для различных групп населения. Рост цен на жильё при отставании доходов населения осложняет решение проблемы доступности жилья для групп населения, доходы которых ниже средних и растут медленнее, чем инфляция.

В работе [80] С. А. Литвинова приходит к выводу, что ключевым фактором поддержания доступности жилья является стабильный и высокий доход населения, опережающий ценовой жилищный рост. Именно это представляется приоритетной задачей социально–экономического развития страны.

В целях преодоления проблем при формировании регионального рынка доступного жилья Ю.В. Зацаринина, А. В. Блеч [71] предлагают наращивать объёмы возводимого и реконструируемого жилья, развивать систему эффективного ипотечного кредитования в русле обеспечения доступных условий выдачи ипотечных кредитов в зависимости от сложившейся экономической ситуации в регионе, уровня его развития, а также доходов населения. Увеличение объёмов строительства жилья в регионе обеспечит увеличение рабочих мест и повышение уровня доходов работающего населения, что положительно отразится на формировании рынка жилья и сбалансированном развитии региона.

Таким образом, исследовав сущность ипотечного кредитования, можно прийти к выводу, что оно обладает высокой социально-экономической значимостью для развития страны. Нами рассмотрены представленные в науке трактовки сущности понятий «ипотечный кредит», «ипотечное кредитование», «ипотечное жилищное кредитование», что позволило сформулировать авторское определение рассматриваемого понятия. Кроме того, в данном параграфе были выявлены базовые и специфические функции ипотечного жилищного кредитования; определены его особенности, отличающие ипотечный кредит от других форм кредита, рассмотрен субъектно-объектный состав и основные модели системы ипотечного жилищного кредитования.

Ипотечное жилищное кредитование рассматривается в составе жилищной политики государства, социальной, финансовой, региональной, инструментов обеспечения доступности жилья. ИЖК выступает в качестве инструмента повышения доступности жилья, поскольку собственных сбережений и доходов для приобретения (строительства) жилья населению недостаточно, остро стоит проблема уровня доходов населения относительно уровня цен на жильё. Поскольку ставки по ИЖК доступны не всем, для повышения доступности ипотеки государство ввело ряд программ, которые будут рассмотрены во 2 главе. Объём ипотечных кредитов использовался в качестве индикатора доступности жилья. Однако, на сегодняшний день можно говорить о том, что индикатор стал целью, что можно трактовать как одно из статистических искажений, называемое Закон Гудхарта. Стоит учитывать, что ипотеку нельзя воспринимать как социальный инструмент, поскольку ипотека – это рыночный инструмент, который банки могут реализовывать, имея надежную базу фондирования.

### ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННАЯ СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ В РОССИИ

2.1 Современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования

В структуре использования денежных доходов населения приобретение недвижимости занимает долю 2,4% в 2018 году, 2,3% в 2019 году, 2,9 % в 2020 году, 3,2% в 2021 году [147]. С 2013 года по 2021 из собственных накоплений было потрачено 12,8 трлн руб. на покупку недвижимости.

По данным Росреестра, количество сделок с недвижимостью в 2022 году снизилось на 17%, в том числе на 21,7% на первичном рынке и на 16,2% на вторичном (рисунок 2.1.). Как результат, по итогам 2022 года на рынке сохранилось преобладание вторичного сегмента, а его доля в общем количестве сделок увеличилась с 82,4% по итогам 2021 до 83,3% [205].

Рисунок 2.1. – Сделки с недвижимостью по типу рынка, тыс. ед. [144]

Население активно использует ипотечные жилищные кредиты: доля ИЖК в портфеле кредитов физических лиц возросла с 38% в 2015 году до 51% на 01.01.2023. Прирост ипотечного портфеля в 2022 г. составил 2,0 трлн руб. (в 2021 г. – 2,5 трлн руб.), несмотря на изменение условий льготной ипотеки и рост процентных ставок в условиях неопределённости. На 1 января 2023 года задолженность составляет 14,05 трлн руб. Доля ипотечной задолженности к ВВП в 2020-2021 гг. составляла 9%, в 2022 году достигла 10% [130].

В 2022 году снижение ключевой ставки Банка России не повлекло за собой аналогичного снижения ставок по ипотечным кредитам. Это говорит о том, что при кредитовании физических лиц для банков главным фактором установления ставок является не ключевая ставка, а возникающие риски.

Для вторичного рынка повышение ключевой ставки играет негативную роль, поскольку рынок не поддерживается государством, происходит снижение числа сделок. С начала 2022 года рынки первичной и вторичной недвижимости двигались в одном направлении, однако в октябре 2022 года первичный рынок продолжил снижение, а вторичный устремился вверх (рисунок 2.2.). Снижение на первичном рынке связано со снижением цен застройщиками.

Рисунок 2.2. – Динамика процентных ставок по операциям в рублях,

с января 2019 г. по январь 2023 г., процентов [123]

Процентная ставка по ипотечному кредиту является основным индикатором доступности ипотечного кредита [75]. Среди целей федерального проекта «Ипотека» – достижение среднего уровня ставки по ипотеке в 6,9% годовых (таблица 2.1.).

Таблица 2.1. – Показатели национального проекта «Жильё и городская среда», на достижение которых направлен федеральный проект «Ипотека», 2019-2022 гг. [17, 141, 146]

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2018 г.. | 2019 г. | | 2020 г. | | 2021 г. | | 2022 г. | |
| Факт | План | Факт | План | Факт | План | Факт | План | Факт |
| Количество семей, улучшивших жилищные условия, млн семей | 3,5455 | 3,5400 | 3,5368 | 3,5000 | 3,5645 | 3,5000 | 4,1616 | 3,600 | 3,7 |
| Объём выданных ИЖК (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам-резидентам за год, трлн руб. | 3,01 | 2,90 | 2,94 | 3,80 | 4,44 | 3,90 | 5,70 | 4,00 | 4,81 |
| Средний уровень процентной ставки по ИЖК, % | 9,56 | 10,10 | 9,87 | 7,50 | 7,68 | 6,90 | 7,49 | 6,90 | 7,16 |

Как можно заметить, цель в отношении процентной ставки после 2019 года не достигается, однако частично обеспечивается за счёт реализации программ ипотечного кредитования с государственной поддержкой (рисунок 2.3., без учёта «Сельской ипотеки»), общая выдача достигает рекордного уровня – 46,5% против 27,7% в 2021 году.

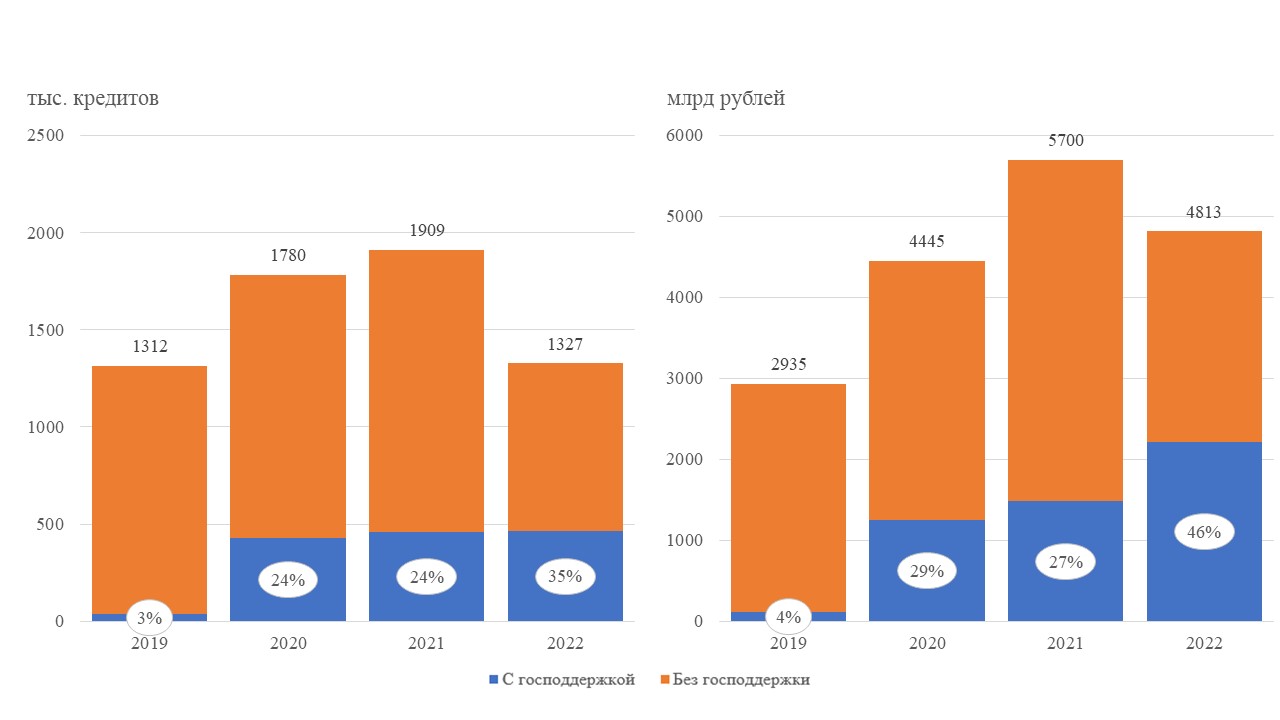


Рисунок 2.3. – Объём и количество выдач ипотечных кредитов, 2019-2022 гг. [130]

Если сравнить показатели 2022 года с 2019 годом (последний докризисный год), количество выдач ИЖК примерно равно, а текущие объёмы превышают докризисный показатель (рисунок 2.3.). Текущего количества ИЖК недостаточно для достижения поставленной цели по непрерывному увеличению объёма строительства: если сейчас строится и вводится МКД 40-45 млн кв. м, то в 2029 году должно быть построено 80 млн кв. м. Это значит, что в стройке должно находиться не 100 млн, а 180-200 млн кв. м.

При помощи ИЖК в 2022 году заключалось 75% сделок на первичном рынке и 40% на вторичном (годом ранее – 70% и 45%). Рост показателя на первичном сегменте связан как с повышением доли сделок со счетами эскроу в общем количестве зарегистрированных Росреестром ДДУ (за год она выросла с 64% до 78%), так и с тем, что на первичный сегмент, в отличие от вторичного рынка, распространяются все ипотечные программы с господдержкой и предложения от застройщиков [205].

Перед строительной отраслью поставлена задача ввода 1 млрд кв. м жилья до 2030 года в рамках Стратегии Минстроя до 2030 года и обеспечения доступности жилья для двух третей населения страны. За период 2017-2022 гг. объёмы ввода МКД выросли незначительно, увеличение объёма ввода жилья произошло в основном за счёт индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС). ИЖС набирает популярность с начала пандемии, ему также способствует признанная бессрочной программа социальной газификации, вследствие чего на рынке стали появляться программы, которые подробнее будут рассмотрены в п. 2.2. В 2022 году рост в ИЖС на 8,1 млн кв. м (или +16,5%) (рисунок 2.4.). На росте доли ИЖС также сказалось действие «дачной амнистии».

Рисунок 2.4. – Объём ввода жилья в России в 2017-2022 гг., млн кв. м [146]

На 1 января 2023 года 83% рынка долевого строительства, или 87 877 тыс. кв. м строится с использованием механизма проектного финансирования [138]. Это даёт дополнительные гарантии для инвестора, поскольку объём риска, который ранее возлагался только на застройщика, переносится и на кредитную организацию. В конце 2021 года застройщики совместно с банками запустили партнёрские программы, которые также могут комбинироваться с программами государственной поддержки.

В 2020 году недвижимость стала объектом инвестиций в том числе благодаря действию льготной ипотечной программы. На конец 2022 года популярными среди инвесторов являются продукты с минимальными в истории субсидированными ипотечными ставками от 0,01% и траншевая ипотека с платежом от 1 рубля в месяц, когда сумма кредита делится на две части – основную, которая выдаётся после сдачи дома в эксплуатацию, и символическую, которая выдается в процессе стройки.

Классическая модель проектного финансирования позволяет сделать так, чтобы 20-30% квартир продавались после ввода в эксплуатацию. Эти квартиры обеспечивают основную маржу застройщика после выплаты кредита за счёт проданных на фазе строительства квартир.

На рынке наблюдается тенденция смещения баланса между спросом и предложением в сторону предложения: растёт затоваренность и среднее время ожидания сделки (выставленного объекта на продажу) (рисунок 2.5.). В Башкортостане застройщики поставили на паузу вывод новых проектов, а власти ужесточили выдачу разрешений. Потенциально изменение баланса спроса и предложения может привести к снижению цен на недвижимость, а значит и корректировке показателя LTV для ранее выданных кредитов, что создаёт дополнительные риски для банков.

Рисунок 2.5. – Объём строительства, 2020-2022 гг., тыс. кв. м [144]

Применение одних и тех же ипотечных стимулов в регионах, отличающихся социально-экономическим положением, локальной проблематикой нельзя назвать эффективным. Целесообразность системной дифференциации регионовотмечена в п. 3.7 «Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года». Ряд авторов среди основных проблем рынка ипотечного кредитования выделяет значительную региональную дифференциацию рынка ипотечного кредитования [56, 72, 75, 106, 115].

Некоторые региональные рынки оказались не готовы к росту ипотечного спроса, льготная ипотека не учитывала локальной специфики. Всего 10 регионов-лидеров строят 61 223 тыс. м², это 61% от всей площади, которую возводят сейчас в стране: город Москва, Краснодарский край, Московская область, город Санкт-Петербург, Свердловская область, Ленинградская область, Новосибирская область, Республика Башкортостан, Тюменская область, Ростовская область [143].

В разрезе федеральных округов по количеству предоставленных ИЖК в месяц сохранился регион-лидер – Центральный федеральный округ и регион-аутсайдер – Сибирский федеральный округ. В январе 2019 года количество выданных ИЖК составило 20 599 и 1 858 ед. соответственно, в декабре 2022 г. - 38 887 ед. и 7 654 ед. [141].

Рынок ипотечного кредитования является одним из самых востребованных банками. Портфель ипотечных кредитов на 1 января 2023 года составил 14,9 трлн рублей, что составляет 51% кредитного портфеля физических лиц.

В 2021 году средний размер ИЖК увеличился до 3,0 млн руб., что на 0,5 млн руб. превышает показатель 2020 года (рисунок 2.6.). Лидирующие позиции по среднему размеру ИЖК заняли г. Москва (7,3 млн руб.), Московская область (5,0 млн руб.) и г. Санкт-Петербург (4,7 млн руб.) [121], в связи с большими объёмами не только строительства, но и недвижимости, представленной на вторичном рынке. Наименьший средний размер ИЖК отмечался в Республике Ингушетия, Курганской и Челябинской областях – 2,1 млн руб. в каждом регионе.

Рисунок 2.6. – Средний размер ИЖК, 2019-2022 гг., млн рублей [134]

Одним из факторов увеличения среднего размера ИЖК связан с ростом цен на жильё (рисунок 2.7.). Падение цен на вторичном рынке не затронуло первичный рынок из-за действия льготных ипотечных программ, а также сокращения площади квартир. Стоит заметить, что на метражность квартир влияет не действие льготной программы, а низкие доходы населения и соответствующий спрос. Не всегда сокращение площади стоит оценивать как негативный фактор, поскольку застройщики повышают полезную площадь за счёт современных планировочных решений.

На фоне мобилизации и постепенного сворачивания банками ипотечных программ с низкими ставками из-за ограничивающего влияния Банка России, стоимость метра на первичном рынке также пошла вниз.

Рисунок 2.7. – Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья и средневзвешенная ставка по ИЖК в период 2019-2022 гг. [120]

Среди экспертов существует дискуссия о наличии на рынке ценового пузыря, образовавшегося в результате сверхмягкой денежно-кредитной политики Банка России и субсидированию ставок на первичном рынке со стороны государства. Стоит отметить, что выделяют три пузыря, которые можно связать с ипотечным кредитованием [63].

Первый тип связан с непропорциональным ростом объёма и стоимости производных финансовых инструментов по отношению к активам, которые их породили. На российском рынке производные инструменты распространения не получили. Объём ипотечных ценных бумаг (далее – ИЦБ) в обороте на 01.01.2023 равен 1 072 млрд руб. и составляет 7% от ипотечного кредитного портфеля [129].

Основными инвесторами в ипотечные ценные бумаги остаются банки, доля которых продолжает расти и в 2022 году достигла 87% (рисунок 2.8.). Однако в настоящее время большая часть ИЦБ лежит на балансах банков-оригинаторов (64%), а не банков – рыночных инвесторов (23%). Инвестиции НПФ, которым был установлен специальный 5%-ный лимит вложения пенсионных накоплений в ИЦБ и на активность которых рассчитывали участники рынка, заметно сократились. Доля ипотечных бумаг в их суммарном портфеле составляет 3%, хотя во всем мире именно эти компании, обладающие длинным инвестиционным горизонтом, являются держателями долгосрочных ипотечных облигаций.

Рисунок 2.8. – Структура инвесторов в ИЦБ ДОМ.РФ по объёму вложений (с учётом операций РЕПО), 2020-2022 гг., процентов [129]

Второй тип связывают с резким ростом цен на недвижимость и последующим обвалом этого рынка. Главный риск заключается в резком обесценивании залогов или инвестиций в недвижимость. Отрицательный момент в том, что в 2020 г. по экспертным оценкам 30% покупок новостроек делалось в инвестиционных целях, что выше 10% прошлых лет. По прогнозу IRN.RU, с учётом надувшегося на рынке недвижимости пузыря в среднесрочной перспективе стоимость «квадрата» в Московском регионе может вернуться к уровню начала 2020 года, то есть снизиться до 30% в зависимости от класса жилья [192].

Третий тип пузыря прямо связан с ростом ипотечного кредитования. Главной причиной рисков считается массовая выдача кредитов заёмщикам, которые не смогут обслуживать кредит или внесли недостаточно собственных средств для приобретения недвижимости. Это может привести к банковскому кризису и росту социальной напряженности. Вероятность данного типа пузыря ограничена в связи с открытостью ипотечного бизнеса, развитым внутренним контролем и др.

Одним из показателей третьего типа пузыря является высокий уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам. По данным Банка России, доля просроченной задолженности по ИЖК в сумме задолженности по ИЖК составляет 0,4% или 59 млрд руб. на 01.01.2023 против 1,0% или 77 млрд руб. на 01.01.2020 [141].

По мнению Банка России, пузырь может возникнуть из-за роста популярности программ льготной ипотеки от застройщиков, которые существенно отличаются не только от рыночных, но даже от льготных ставок и привлекают заёмщиков, которые не осознают свои риски.

Также стоит учитывать влияние геополитической ситуации и риски инфляции, которая определяет направление денежно-кредитной политики. Рост ключевой ставки влечёт за собой обвал спроса и коррекцию цен вниз, как при схлопывании пузыря.

2.2 Анализ действующих программ ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой в Российской Федерации

Вопросы обеспечения российского населения жильём рассматривались во многих федеральных законах, программах и проектах на протяжении длительного промежутка времени (Приложение 2), однако, показатели состояния жилищного фонда и жилищного строительства, качества и доступности жилья остаются острой проблемой. Обеспечение населения жильём является стратегическим приоритетом социально-экономической политики государства. Решение проблемы обеспечения доступного жилья во многом зависит от инструментов и механизмов прямого или косвенного государственного вмешательства в процессы рыночной экономики и общественной жизнедеятельности.

Субсидирование процентной ставки ипотечного кредита – один из основных механизмов господдержки ипотечного кредитования: ипотечный кредит предоставляется заёмщику кредитной организацией по сниженной процентной ставке, а государство возмещает кредитной организации недополученные доходы за счёт бюджетных субсидий. Субсидирование (части) процентных платежей за заёмщика несёт наибольшее количество рисков для системы [92].

В 2018 году в рамках национального проекта «Демография» правительство запустило программу «Семейная ипотека», призванную поддержать семьи, воспитывающие двоих и более детей, посредством снижения процентной ставки по ИЖК до 6% годовых.

Программа является продолжением программы 2015 года (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.03.2015 № 220), которая действовала в соответствии с «антикризисным» планом Правительства с 1 марта 2015 года по 24 октября 2017 после того, как была дважды пролонгирована. По программе за три года было выдано 928 млрд руб. льготных кредитов, из бюджета было выделено около 15 млрд руб. [201].

Ставка для заёмщиков снижалась до 12% годовых (с 01.04.2015, ранее – 13%), в то время как участники рынка приостановили выдачу кредитов или установили ставки в 20% годовых и более [24]. Благодаря субсидированию средняя ставка по выданным ипотечным кредитам снизилась в 2016 г. до 12,48%. В 2017 г. несмотря на отмену программы ставка по ИЖК продолжила снижаться и достигла в декабре 2017 г. рекордно низкого значения в 9,79% (11,54% годом ранее), что стало следствием снижения ключевой ставки ЦБ РФ с 10,00% в начале до 7,75% к концу 2017 г. За время действия программы было выдано 513 тыс. жилищных кредитов на общую сумму в 928 млрд руб. Тем самым государство профинансировало строительство 25 млн кв. м жилья [186].

Окончание программы господдержки в 2017 году стало проблемой для строительных компаний. В период её действия доля ипотечных кредитов на новостройку достигала 70-80%. В 2017 году ставки по ипотеке на первичном и вторичном рынке стали относительно равны. Поэтому в декабре 2017 года было принято решение о создании новой программы льготного кредитования, закреплённое Постановлением Правительства № 1711.

Программа «Семейная ипотека» распространяется на покупку квартир в новостройках на стадии строительства, на готовое жильё от застройщика, а также на строительство дома на собственном или приобретаемом в ипотеку земельном участке. Программа доступна до 1 июля 2024 года семьям, у которых в период с 1 января 2018 года до 31 декабря 2023 года родился хотя бы один ребёнок; которые воспитывают двух и более несовершеннолетних детей; которые воспитывают ребёнка с инвалидностью, рождённого до 31 декабря 2023 г. Первоначальный взнос– не менее 20% от стоимости жилья, можно использовать материнский капитал, другие субсидии, дотации или материальную помощь. Доступная сумма кредита – до 12 млн руб. для Москвы, Подмосковья, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и до 6 млн руб. в остальных регионах [176].

С 2023 года семейная ипотека распространена на вторичное жильё в регионах, где отсутствует строительство МКД по данным ЕИСЖС, для категории заёмщиков, у которых есть дети-инвалиды. На май 2023 года в число этих регионов попадают только Ненецкий автономный округ и Чукотский автономный округ.

В период с 2018 по 2020 гг. льгота зависела от количества детей в семье. Например, если родители воспитывают двоих детей, для них предусмотрена помощь в течение трёх лет, если детей трое – в течение пяти лет, после завершения льготного периода процентная ставка возрастала до уровня ключевой ставки Банка России, увеличенной на 2%. С 2021 г. пониженная ставка 6% действует в течение всего срока действия кредитного договора.

Программа действует по всей стране, но в ДФО есть особые условия. Она предусматривает льготное жилищное кредитование семей, в которых начиная с 1 января 2019 года родились первый или последующие дети. Кредит на приобретение вторичного жилья, квартиры или дома, в том числе у физических лиц на территории сельских населённых пунктов, предоставляется под 5% годовых [176]. При покупке у юридического лица или ИП дом должен быть не старше трёх лет, у физического лица – не старше пяти лет.

Некоторые банки разрешают сделки по договору переуступки с физическим лицом, если изначально в ДДУ был застройщик. Влияние этого фактора на статистику нужно учитывать. Другими программами с господдержкой данная функция запрещена, как и возможность рефинансировать ранее полученный ипотечный кредит (но не ранее января 2018 года).

В рамках мероприятия ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильём и оплате жилищно-коммунальных услуг» [17] молодые семьи могут получить социальные выплаты на приобретение жилья или создание объекта ИЖС. Государство субсидирует получателям 30% (35%, если в семье есть хотя бы один ребёнок) от стоимости жилья. Семья должна нуждаться в улучшении жилищных условий. Правила определения нуждаемости в улучшении, постановки и снятия с учёта устанавливаются регионом. Согласно ст. 51 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) существуют следующие основания для признания статуса нуждающегося:

* у гражданина и членов его семьи нет своего жилья;
* у гражданина или членов его семьи есть свое жильё, но его площадь меньше менее установленной в регионе нормы;
* гражданин и члены его семьи обеспечены жильём, не соответствующем техническим и санитарным требованиям;
* член семьи болен тяжёлым заболеванием, совместное проживание невозможно.

Механизм субсидирования процентной ставки неоднократно использовался государством в качестве антикризисной меры. В 2020 году по поручению Президента для поддержки строительной отрасли в условиях пандемии Постановлением Правительства РФ от 23.04.2020 № 566 была утверждена программа, получившая название «Льготная ипотека». Программа действует на территории всей страны.

Первоначально программа была запущена до 1 ноября 2020 года, однако была пролонгирована сначала до 1 июля 2021 г., затем ещё на год до 1 июля 2022 г., а после – до конца 2022 года. В конце 2022 года она была продлена до 1 июля 2024 года. Вместе с изменением сроков действия изменялись и условия – максимальная сумма кредита и процентная ставка (рисунок 2.9.).

Рисунок 2.9. – Изменение максимальной суммы кредита и процентной ставки по программе «Льготная ипотека» за период 2020-2022 гг.

По программе можно приобрести квартиры на первичном рынке в строящихся домах или готовых новостройках у застройщика или организации, которая является первым собственником этого жилья. Семьи с детьми-инвалидами могут купить по программе вторичное жильё [203].

Льготный кредит можно оформить и на индивидуальное жилищное строительство. Постановлением от 18.10.2021 № 1758 по программе стало доступно кредитования граждан, желающих купить или построить частный дом, Постановлением от 31.05.2022 № 993 Правительство запустило пилотную льготную ипотечную программу на строительство частных жилых домов своими силами. Льготная ставка по таким кредитам не будет превышать 9% годовых [15]. Также по программе возможна покупка земельного участка с дальнейшим строительством дома.

В качестве первоначального взноса в 15% стоимости жилья можно использовать материнский капитал, субсидии региональных и местных бюджетов, а также дотации работодателей. Рефинансировать прежние кредиты в рамках этой программы нельзя.

Постановлением Правительства РФ от 31.12.2022 № 2565 были утверждены правила субсидирования банков, предоставляющих льготную ипотеку россиянам, живущим в ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областях. Ипотеку можно взять на строительство или приобретение жилых помещений в новых субъектах РФ под 2% годовых в период с 1 января 2023 года по 31 декабря 2030 года при условии наличия российского гражданства. Сумма кредита составляет не более 6 млн руб., первоначальный взнос – не менее 10%.

В 2022 году в качестве антикризисной меры была введена программа «Льготная ипотека для IT-специалистов». Программа действует до конца 2024 года. IT-специалисты от 18 до 50 лет из более чем 10 тысяч высокотехнологичных компаний, которые входят в реестр Минцифры, могут получить льготный кредит на покупку жилья от застройщика или подрядчика по ставке до 5% годовых при первоначальном взносе 15%. Максимальный размер кредита для жителей регионов с населением до 1 млн чел. составляет 9 млн руб., для более крупных – 18 млн руб.

Заёмщиками могут стать сотрудники компаний из реестра Минцифры с доходом от 120 тыс. руб. в городах-миллионниках (от 150 тыс. руб. в Москве), от 70 тыс. рублей для других населённых пунктов. После получения ипотечного кредита необходимо работать в аккредитованных IT-компаниях в течение пяти лет. Если сотрудник уволился из аккредитованной IT-компании, льготная ставка сохраняется в течение шести месяцев. В 2022 году было выдано 7,6 тыс. кредитов на общую сумму 68,6 млрд руб.

В мае 2022 года правительство разрешило сочетать льготную ипотеку на новостройки с рыночной, в том числе с субсидированной от застройщика. Данный механизм получил название «комбинированная ипотека»: заёмщик может оформить часть кредита по субсидированной ипотеке, а оставшуюся часть оплатить на рыночных условиях или получить в рамках региональной ипотечной программы. Это позволяет заёмщику купить квартиру большей стоимости, площади или более высокого класса.

Возможны следующие комбинации:

* льготная ипотека под 7% + рыночная (или субсидированная от застройщика),
* семейная ипотека под 6% + рыночная (или субсидированная от застройщика),
* ипотека для IT-специалистов под 5% + рыночная (или субсидированная от застройщика).

Лимит размеров комбинированных ипотечных кредитов ограничен: 15 млн рублей для всех российских регионов и 30 млн рублей для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области. С начала 2023 года ЦБ РФ ввёл ограничения на минимальный размер субсидированных ставок по комбинированным ипотечным программам – 4,3%.

Для развития строительного рынка и улучшение жилищных условий в Дальневосточном федеральном округе (ДФО) Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 № 1609 введена программа «Дальневосточная ипотека».

Изначально программа была направлена на первичный рынок, но в ходе реализации в программу вносились изменения, и сегодня можно приобрести следующие объекты:

* готовое или строящееся жильё на первичном рынке от застройщика или подрядчика;
* вторичное жильё в сельской местности региона, а также по всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа.
* строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном на территории субъекта в составе ДФО, или приобретение земельного участка, расположенного на территории субъекта в составе ДФО, и строительство на нём индивидуального жилого дома.

Первоначальный взнос составляет 15 %от общей суммы, можно использовать в том числе материнский капитал. По программе возможно получение ипотечного кредита до 6 млн рублей на двадцать лет и два месяца под 2% годовых.

После того как заёмщик станет собственником дальневосточного жилья, его семья должна зарегистрироваться в нём в течение 270 дней. В марте 2023 года данная обязанность приостановлена на период нахождения заёмщика в рядах ВС РФ в результате проведенной частичной мобилизации, а также в случае, если заёмщик является участником СВО.

Низкий процент по ипотеке и снижение ставки по инициативе банков должно было подтолкнуть цены к росту. За два года действия программы накопленный рост цен в ДФО меньше, чем в среднем по России, при этом объём жилья увеличился в два раза. По данным Корпорации развития Дальнего Востока и Арктики, в ДФО заключено уже более 42 тыс. договоров на получение дальневосточной ипотеки. Общая сумма выданных средств превышает 171,5 млн рублей [209].

Распространить механизм дальневосточной ипотеки для формирования платёжеспособного спроса и повышения доступности жилья предложено на десять регионов РФ с наименьшей бюджетной обеспеченностью: Тыва, Адыгея, Карелия, Чувашия, Калмыкия, Алтай, Марий Эл, Алтайский край, Псковская область, Курганская область. В перспективе программа может быть распространена на новые категории востребованных специалистов и возраст заёмщиков может быть увеличен с 35 до 40 лет.

Для сокращения убыли населения в сёлах и привлечения новой рабочей силы Правительство РФ 30 ноября 2019 г. подписало постановление № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)».

Программа «Сельская ипотека» действует в рамках государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий», разработанной Минсельхозом России, во всех регионах страны, кроме Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга.

Основная цель сельской ипотеки – привлечь граждан жить и вести трудовую деятельность в сельской местности. Правительство предполагает сократить количество исчезающих деревень, развивать их территории и хозяйство. Государство принимает меры по благоустройству населённых пунктов, обеспечению их транспортной и инженерной инфраструктурой, содействию занятости местных жителей.

Список населённых пунктов, подходящих под сельскую ипотеку, утверждается региональным властями. В список входят сёла, деревни, посёлки или городские поселения с численностью населения, не превышающей 30 тыс. человек [200].

Выдавать кредит могут только специально аккредитованные для этого Минсельхозом РФ банки и по ставке не выше 3% годовых. Кредитные средства предоставляются в размере до 3 млн руб. (до 5 млн руб. для жилья на сельских территориях (сельских агломерациях) Ленинградской области, субъектов ДФО и Ямало-Ненецкого автономного округа), первоначальный взнос от 10%. Средства можно направить на приобретение готового жилого дома с земельным участком в сельской местности по ДКП не старше пяти лет (трёх лет при покупке у юридического лица); строительство или завершение строительства сельского жилого дома по договору подряда на собственном участке земли, арендованном или с одновременной покупкой земельного участка. При этом, семье доступна возможность оформить два кредита на один объект.

До 2022 года в рамках программы можно было приобрести квартиру в сельских населённых пунктах и агломерациях, а также произвести рефинансирование ранее выданных кредитов. Если кредит оформляется на завершение ранее начатого строительства (по договору подряда), в договоре должно быть условие, что строительство закончится не позже, чем через два года после первого платежа.

Сельская ипотека под 3% предоставляется следующим категориям граждан:

* Имеющие постоянную регистрацию на селе, ведущие здесь трудовую деятельность в следующих областях: агропромышленной, социальной, в ветеринарии. Минимальный срок занятости на последнем месте работы – больше года.
* Имеющие регистрацию по месту пребывания на сельских территориях и также ведущие деятельность в вышеуказанных областях.

Постановлением от 27.10.2020 № 1748 в программу введено требование об ограничении этажности дома для покупки квартиры: дом должен быть не выше пяти этажей. Также в течение 180 дней после регистрации права собственности необходимо оформить прописку в объекте недвижимости, иначе процентная ставка может быть повышена. Банк имеет право поднять ставку, если строительство не было завершено в срок до 24 месяцев.

С 30 января 2023 года процентная ставка по программе для сельских территорий приграничных муниципальных образований снижена до 0,1%. Перечни таких территорий утверждаются отдельно в каждом приграничном регионе России. Кроме того, эти районы будут в приоритетном порядке получать субсидии из федерального бюджета на развитие жилищного строительства, обустройство городских парков, развитие автодорог [202].

В августе 2022 года программа, которая должна была завершиться в конце 2022 года, стала бессрочной. Всего с начала реализации программы в 2020 году банки выдали свыше 106,6 тыс. льготных кредитов на 212 млрд рублей. С помощью этого механизма жители сельских территорий и агломераций приобрели и построили 5,8 млн кв. м нового жилья [156]. В лидерах среди регионов по реализации программы: Башкирия, Удмуртия, Татарстан, Оренбургская область, Нижегородская область.

Альтернативой данной программы является социальная выплата для жителей и работников сельских территорий. Разовая социальная выплата гражданам в размере не более 70% от стоимости строительства (приобретения) жилья на сельских территориях доступна при следующих основных условиях:

* осуществление получателем субсидии трудовой деятельности в сфере агропромышленного комплекса, или социальной сфере, или в организациях, осуществляющих ветеринарную деятельность для сельскохозяйственных животных;
* наличие высшего или среднего ветеринарного образования на сельских территориях;
* наличие не менее 3% от расчётной стоимости строительства (приобретения) жилья.

Воспользоваться выплатой можно только в том случае, если получатель субсидии ранее не пользовался государственной поддержкой за счёт средств федерального, регионального и местного бюджетов, предоставленных на улучшение жилищных условий [19].

Несмотря на наличие в России четверти мировых лесных ресурсов, доля деревянного домостроения в России невысока. В 2021 г. по материалам стен застройщики-юридические лица отдали предпочтение монолитным жилым домам (41,2% общей площади введённых жилых домов) и кирпичным (23,4%), а население – кирпичным (25,1%) и деревянным (22,0%) жилым домам [136].

В апреле 2018 года была запущена пилотная программа на покупку деревянных домов заводского изготовления. Максимальная сумма субсидируемого кредита составила 3,5 млн руб. с первоначальным взносом не менее 10%. При получении кредита в рамках программы процентная ставка снижалась на 5% от установленной банком.

Под программу льготного кредитования попадают деревянные дома, стены которых выполнены из клееного, цельного бруса или массивных панелей, сформированных из деревянных ламелей, панелей с использованием ориентированно-стружечных плит или ДСП-плит средней плотности (плит МДФ).

Разработкой программы занимался Минпромторг. Ожидалось, что «деревянная» ипотека поднимет спрос на такое жильё и в перспективе увеличит ежегодные объёмы производства деревянных домов в два-три раза. Для потребителя программа выступит в качестве защиты от серого способа строительства (некачественных материалов, без проектов, договоров и гарантий), поскольку компании должны пройти аккредитацию.

В 2018 году качественное строительство деревянного загородного дома под ключ составляло около 70–100 тыс. руб. за 1 кв. м. В первый год в федеральном бюджете на программу было заложено около 198 млн руб., предполагалось, что будет заключено 2,5 тыс. кредитных договоров. Однако по итогам года банки оформили лишь 14 льготных кредитов на деревянные дома. Короткий срок кредитования сказался на успехе её реализации в связи с тем, что кто может себе позволить выплатить стоимость дома под любые, даже самые низкие проценты, но в течение нескольких месяцев [162].

Программа была продлена до 2020 года, а затем и до 2021 года включительно. Бюджет вырос с 200 млн руб. до 400 млн руб. ежегодно, увеличен срок предоставления кредита, предусмотрено субсидирование кредитования строительства и приобретения деревянных домов на несколько лет. Также был установлен срок передачи компанией деревянного дома заёмщику не более чем спустя четыре месяца с даты заключения договора, чтобы обезопасить клиентов от долгостроев.

Постановлением Правительства РФ от 18.11.2022 № 2093 запущена программа субсидирования производителей деревянных домов, которые будут продавать их населению со скидкой до 10%. Программа распространяется на готовые домокомплекты заводского производства стоимостью до 3,5 млн рублей.

Банк Дом.РФ в конце сентября 2022 года распространил действие программы «Льготной ипотеки» на покупку домокомлектов. ДОМ.РФ совместно с Минпромтором разрабатывает программу, по которой население сможет приступить к строительству дома без участия подрядных организаций, но с условием использования готовых домокомплектов у аккредитованных организаций по типовым проектам из любых видов материалов. В официальном реестре Ассоциации деревянного домостроения перечислены 90 компаний, которые занимаются проектированием, производством и строительством домов из дерева индустриальным способом [190].

К 2025 году планируется за счёт реализации приоритетного проекта «Развитие деревянного домостроения на территории РФ» увеличить применение продукции деревянного домостроения в общем объёме жилищного строительства (как малоэтажного, так и многоэтажного) с 10% до 20% и достичь показателя в 24 млн кв. м. В долгосрочной перспективе доля деревянного домостроения может вырасти до 30% от вводимого жилья, в том числе за счёт появления многоэтажного крупнопанельного деревянного домостроения с применением технологии CLT (строительный материал из древесины, который обладает теплоизоляционными свойствами) и других современных технологий [168]. Из-за снижения цен на круглый лес снижается себестоимость производства домокомплектов, что способствует доступному ценообразованию и заключению договоров подряда.

По итогам 2022 года рост объёмов деревянного домостроения достиг 14,2 млн кв. м (+31%), по сравнению с 10,8 млн кв. м деревянного жилья в 2021 году. По сравнению с 2019 годом объёмы деревянного строительства увеличились на 61% [203].

В Хабаровском крае реализуется проект «Дом дальневосточника». Проект ориентирован на возведение домов и производство стройматериалов, что способствует снижению цен на жильё с помощью возведения типовых деревянных построек в Хабаровском крае. Дорожной картой предусмотрена активизация механизма реализации прав граждан по заготовке древесины в соответствии с законом Хабаровского края от 14.11.2007 № 159. Гражданам будет предложено заключить договор с подведомственным министерству учреждением на оказание услуги по заготовке и распиловке древесины с получением деревянных комплектующих для строительства дома. Сам производственный процесс планируется наладить в рамках промышленно-строительного кластера, который уже создан в крае по поручению Президента РФ В. В. Путина. Строительство домов планируется осуществлять через специализированную организацию «Застройщик 27».

Регионом подписано соглашение с единым институтом жилищного строительства ДОМ.РФ о финансовом обеспечении проекта «Дом дальневосточника», что позволит снизить процентную ставку банка на 4%. Максимальный размер кредита – 12 млн рублей. ДОМ.РФ получит выплату разницы в процентах в виде субсидий из краевого бюджета [169]. На электронной платформе «СТРОИМ.ДОМ.РФ» в разделе «Ипотека» будет добавлена вкладка проекта «Дом дальневосточника». Зайдя в раздел, потенциальный застройщик сможет выбрать из банка данных земельный участок на территории края, проект, конструктивные решения дома и определиться с ипотечными продуктами, исходя из своих финансовых возможностей.

Частное домостроение является важным ресурсом для наращивания ввода жилищного строительства в стране. В связи с этим государство старается поддержать спрос, распространив механизмы эскроу (с 1 марта 2022 года) и проектного финансирования на рынок ИЖС, а также льготные программы на сектор частного строительства: с привлечением подрядчика или хозяйственным способом – «Льготная ипотека» в рамках пилотного проекта «Мой частный дом», «Дальневосточная ипотека»; только с привлечением подрядчика – «Семейная ипотека», «IT-ипотека» и «Сельская ипотека». Также в качестве меры поддержки законодательством предусмотрено бесплатное предоставление земельных участков определённым категориям граждан, среди которых многодетные семьи, инвалиды, ветераны и др. Для ИЖС подходят только те земельные участки, которые имеют разрешение для индивидуального строительства. На территории ДФО действует программа «Дальневосточный гектар», участником которой может стать любой гражданин РФ.

В 2022 году доля программ с государственной поддержкой в выдаче кредитов на ИЖС достигла 80%. Всего банками было предоставлено 32,9 тысяч кредитов на ИЖС. Несмотря на то, что это 2,5% от общей выдачи, показатель в три раза превышает результат 2021 года [177].

Основная часть действующих программ для ИЖС предусматривает строительство дома профессиональными застройщиками по договору подряда. Более 57% семей, желающих переехать в собственный дом, готовы воспользоваться услугами подрядчиков [177]. Типовые проекты домов под ипотечное кредитование доступны через сервис «Цифровое строительство» от ДОМ.РФ. Это даёт пользователю возможность в режиме онлайн выбрать типовой проект дома с готовой документацией, подрядчика и кредитора. На портале представлено более 840 типовых проектов от более чем ста аккредитованных подрядчиков. Под типовой проект готовы выдать жилищный заём топ-10 банков страны. В 2023 году будет запущен институт экспертного сопровождения проектирования на предпроектной стадии, что позволит пополнить базу проектов.

Одной из целей сервиса является популяризация деревянного домостроения посредством демонстрации качественных типовых проектов, что позволит снизить цену домокомплектов и заинтересовать банки в выдаче ипотеки для их строительства.

Большая часть индивидуальных домов строится гражданами хозяйственным способом. Возведение дома своими силами позволяет гибко подойти к планированию строительства с учётом доступных цены и качества. При выборе «Дальневосточной ипотеки» нужно учитывать, что объект должен располагаться на территории ДФО. Если заёмщик зарегистрирован на территории другого федерального округа, то после оформления права собственности заёмщик обязан зарегистрироваться в построенном объекте недвижимости в течение девяти месяцев и быть зарегистрированным в нём не менее пяти лет, иначе в льготной поддержке ему будет отказано. В случае со «Льготной ипотекой» действовала обязанность завершить строительство и зарегистрировать право собственности в течение 12 месяцев с момента получения кредита, которая была приостановлена в марте 2023 года.

Банки, выдающие ипотечные кредиты на строительство дома, собирают пулы надёжных подрядчиков или выдают ипотечный кредит в партнёрстве с застройщиками загородного жилья. Также банки пробуют новые механизмы расчетов при кредитовании ИЖС – в частности, поэтапную систему расчётов через аккредитив. Так, в Банке Дом.РФ стороны договора могут самостоятельно определять условия перечисления денежных траншей (в начале работ или после выполнения конкретного этапа) и их размер.

Тем не менее, существуют факторы, ограничивающие развитие рынка ИЖС:

* Аккредитованные подрядные организации неохотно выезжают в удалённые территории.
* Отсутствие на рынке индивидуальных домов со стоимостью до 3 млн рублей (максимальная сумма по программам «Льготная ипотека», «Сельская ипотека»).
* Сложность оценки объектов ИЖС из-за индивидуальных особенностей, вследствие чего объект обладает низкой ликвидностью в случае дефолта заёмщика. Данную проблему может решить разработка системы верификации застройщиков и подрядчиков, определение критериев для их одобрения, распространение типовых проектных решений. Запуск института экспертного сопровождения проектирования на предпроектной стадии стимулирует развитие проектной деятельности.
* Неурегулированность вопроса о собственности на имущество общего пользования и управления им. Застройщики оформляли таунхаусы как индивидуальные жилые дома, в то время как они не являются жилыми помещениями. После сделки купли-продажи покупатель понимает, что стал собственником не отдельной квартиры, а только доли в малоэтажном объекте, поскольку не может оформить прописку.
* Застройка земельных участков в удалённых территориях затрудняется сложностью и дороговизной проведения инженерных коммуникаций.

На 1 января 2023 года в России действует 361 кредитные организации, из которых 243 предоставляют ипотечные жилищные кредиты. Лишь часть из них выступает в качестве банков-партнёров по программам с господдержкой: «Льготная ипотека» – 78 банков, «Семейная ипотека» – 59 банков, «Дальневосточная ипотека» – 19 банков, «Сельская ипотека» – 9 банков, «ИТ-ипотека» – 53 банка.

Для увеличения доли на рынке в условиях конкуренции банки дополнительно снижают ставки по программам с господдержкой. Помимо этого, банки могут использовать смягчение требований по обеспечению первоначального взноса, увеличение срока кредитования и др. Несколько банков в России предлагают заёмщикам отсрочку на внесение первоначального взноса. Предложение ориентировано на тех, кто может приобрести объект недвижимости только после продажи имеющегося жилья. Например, такая возможность есть у Альфа-Банка и Московского Кредитного Банка, а Банк ДОМ.РФ рассматривает эту возможность. Опрос Райффайзенбанка в начале 2022 года показал рост доли россиян, которые планируют направить на взнос по ипотеке средства от продажи квартиры, машины или дачи, с 4% в 2021 году до 13% [208]. В связи с этим набирают популярность программы trade-in: в качестве первоначального взноса учитывается сумма реализации прежнего жилья.

В качестве первоначального взноса по программам с господдержкой могут быть использованы средства материнского (семейного) капитала, а также средства адресной поддержки. На размер адресных единовременных субсидий влияет ряд факторов: регион проживания, рыночная стоимость 1 кв. м жилья, состав семьи, наличие ребёнка, занимаемая должность, размер трудового стажа и заработной платы.

Постановлением Правительства РФ от 07.09.2019 № 1170 [23] 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 2023 года родится третий ребёнок или последующие дети. Таким образом, государство берёт на себя достаточно крупную долю расходов на приобретение жилья.

Ещё одним примером адресной господдержки является материнский (семейный) капитал (далее – МСК). Статья 7 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон № 256-ФЗ) [2] предусматривает пять направлений использования средств материнского капитала:

* улучшение жилищных условий;
* получение образования ребенком (детьми);
* формирование накопительной пенсии матери;
* приобретение товаров и услуг, предназначенных для социальной адаптации и интеграции в общество детей-инвалидов;
* получение ежемесячной выплаты в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2017 № 418-ФЗ «О ежемесячных выплатах семьям, имеющим детей».

Ипотечный кредит, который семья получает, используя средства МСК, может быть оформлен как на мать, так и на отца ребенка, либо на обоих родителей, при условии, что они состоят в официальном браке. Важно также отметить, что перечислить полную сумму МСК на первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту возможно лишь по истечении трёх лет. Также средства материнского капитала можно направить в качестве первоначального взноса по кредиту на строительство дома на арендованном участке земли [27].

Средства МСК также можно направить на погашение ипотечного займа на покупку недвижимости (в том числе жилой) или участка, а также строительство или ремонт жилья, полученного в кредитном потребительском кооперативе. При этом такие кооперативы, которые могут принимать в погашение займов на приобретение или строительство жилья средства материнского капитала, согласно Закону № 256-ФЗ, не должны иметь нареканий со стороны регулятора, открытую отчётность за все отчётные периоды в течение последних трёх лет, а также кредитный кооператив должен быть членом саморегулируемой организации в сфере финансового рынка. В течение квартала объём займов на приобретение и строительство жилья с использованием МСК не может быть более 50% от общего объёма займов, выданных кооперативом за такой же период.

С момента запуска программы в 2007 году объём средств, перечисленных на осуществление выплат по направлениям использования МСК, составил 3 220 млрд руб., из них 2 097 млрд руб., или 65% направлено на погашение кредитов или займов, 993 млрд руб. (31%) на улучшение жилищных условий без привлечения кредитных средств [132].

В комплексе государственных программ поддержки ипотечного кредитования в РФ отдельно стоит рассмотреть программу «Военная ипотека» (утв. Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»). Программа нацелена на военнослужащих и реализуется в рамках ссудо-сберегательной модели, предполагающей накопительный механизм формирования первоначального взноса. Указанные накопления осуществляются только за счёт средств государственного бюджета, когда военнослужащий полностью освобождается от обязанности осуществлять как накопления, так и платежи по кредиту на весь срок прохождения военной службы. Право на приобретение жилья с государственной поддержкой предоставляется военнослужащим спустя три года участия. Военную ипотеку можно направить на приобретение квартиры на первичном или вторичном рынке, жилого дома с землей или таун-хауса. Кредит выдаётся на срок от 1 до 20 лет. При этом военный обязан погасить его до того, как ему исполнится 45 лет. Курирует программу Росвоенипотека. Участниками программ могут стать военнослужащие без необходимости подтверждения факта нуждаемости в жилье.

Для обеспечения жильём граждан, перед которыми государство несёт свои обязательства, предусмотрен ряд нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок обеспечения жильём по избранному месту жительства. С 1998 года возможно приобретение жилой площади с использованием государственного жилищного сертификата (ГЖС) [25]. ГЖС – это именное свидетельство, которое даёт право на безвозмездную субсидию на покупку квартиры для определённых категорий льготников. Получить жилищный сертификат могут граждане, имеющие статус нуждающихся в улучшении жилищных условий и относящиеся к льготным категориям (жители Крайнего Севера, ветераны Великой Отечественной войны, пострадавшие в результате аварии на Чернобыльской АЭС, сотрудники органов внутренних дел, вынужденные переселенцы). С 2023 года право получения сертификата распространено на жителей Херсонской области.

В 2022 году впервые Минстроем России осуществлён выпуск ГЖС для решения жилищной проблемы граждан – участников Государственной программы по оказанию содействия добровольному переселению в Российскую Федерацию соотечественников, проживающих за рубежом. Общий объём государственной финансовой поддержки в приобретении жилья соотечественникам составит около 0,5 млрд рублей. Условием получения является выбор в качестве места жительства регионы, входящие в состав ДФО.

Размер социальной выплаты зависит от условий конкретной федеральной или региональной программы и рассчитывается от норматива стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения по Российской Федерации, действующего на дату выдачи сертификата и состава семьи. На первое полугодие 2023 года норматив составляет 88,7 тыс. руб. за 1 кв. м жилой площади, что на 6% выше норматива второго полугодия 2021 года. Самые высокие показатели устанавливаются для Москвы (169,7 тыс. руб.), Санкт-Петербурга (165,3 тыс. руб.), Приморского края (150,3 тыс. руб.), Краснодарского края (149,9 тыс. руб.), Магаданской области (147,7 тыс. руб.) [183].

Далее сумма сертификата формируется в зависимости от состава семьи и полагающейся социальной нормы жилплощади. Согласно требованиям подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством», граждане не вправе приобрести по сертификату жильё, ниже установленной социальной нормы.

Жилищную субсидию, получаемую через сертификат, можно использовать в качестве стартового взноса по кредиту. Использование ипотечного кредита вместе с жилищным сертификатом позволяет покрыть разницу стоимости жилья между заложенной в сертификате и рыночной в случае приобретения жилья с более высокими качественными характеристиками. Однако, если семьи находят подходящую по площади квартиру, но за меньшую цену, чем рассчитана по социальной норме, неиспользованная часть выделенных по ГЖС средств перечисляется обратно в бюджет [25].

Граждане вправе приобрести квартиру на первичном или вторичном рынках жилья на территории субъекта РФ, указанного в сертификате, путём заключения ДКП, ДДУ или договора об уступке прав требований по ДДУ. Жилищный сертификат действует 7 месяцев. Если за 7 месяцев оформить сделку не получится, сертификат аннулируется [207].

Для строительства или покупки готового жилья граждане или юридические лица могут создавать жилищные кооперативы. Деятельность жилищных кооперативов регулируется ГК РФ, ЖК РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства (далее – Закон №161-ФЗ) [7], Законом № 214-ФЗ, нормативными актами государственных органов и предприятий.

Жилищный накопительный кооператив (ЖНК) – это потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путём объединения членами кооператива паевых взносов [3]. Управление жилищным накопительным кооперативом осуществляется его членами, и застройщик при данном варианте сталкивается с риском потери юридического контроля над деятельностью кооператива.

Члены ЖНК несут солидарную ответственность по его долгам, что является для них существенным финансовым риском, связанным с некачественным или некомпетентным управлением кооперативом. Кредитным организациям данная схема практически неинтересна, так как представляет собой кассу взаимопомощи и является альтернативным вариантом ипотечного жилищного кредитования.

Другая разновидность – жилищные и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

ЖСК существовали в 1960–1980-е гг. Существенный толчок к развитию ЖСК получили в 2011 г., когда в ФЦП «Жилище» на 2011–2015 гг. они стали рассматриваться как один из важнейших инструментов решения жилищной проблемы.

Согласно ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления МКД [1].

Если собранные средства идут на приобретение готового жилья для участников, то в этом случае кооператив называется жилищным. А если паевые взносы идут на строительство МКД или ИЖС, кооператив называется жилищно-строительным. После ввода дома в эксплуатацию у всех участников кооператива, которые выплатили взносы в полном объёме, возникает право собственности на недвижимость, и ЖСК преобразуется в товарищество собственников жилья (ТСЖ), управляющих МКД [62].

До 2018 года ЖСК являлись одной из трёх законодательно допустимых схем привлечения денежных средств граждан на стадии возведения жилого дома. Однако в 2018 году были приняты поправки в Закон № 214-ФЗ, которые запрещают привлекать денежные средства граждан на стадии строительства по иной схеме, нежели договоры участия в долевом строительстве. Сейчас к ЖСК, которые имеют право осуществлять строительство за счёт своих членов, относятся:

* ЖСК с господдержкой – ЖСК, созданные для строительства жилья на землях, предоставляемых государством бесплатно, в соответствии с Законом № 161-ФЗ, членами которого могут стать отдельные категории граждан;
* созданные в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» – права на земельный участок и объект незавершённого строительства переданы ЖСК, созданному из участников долевого строительства для достройки проблемного дома;
* ЖСК, получившие разрешения на строительство до 01.07.2018, которое на текущий момент не закончено, а дома не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Жилищно-строительные кооперативы, создаваемые в соответствии с Законом № 161-ФЗ, отличаются от существовавших ранее. В ЖСК с господдержкой исключаются риски возникновения обманутых дольщиков, поскольку реестр пайщиков ведет сам кооператив под контролем компаний-работодателей членов кооператива, а также органов власти. ЖСК, созданные по новой схеме, самостоятельно контролируют расходование средств, выбор проектных организаций и подрядчиков. Также в законодательстве установлен запрет на добровольную ликвидацию кооператива до даты передачи жилых помещений в собственность всех его членов.

ЖСК с господдержкой может строить как ИЖС, так и МКД. Члены кооператива самостоятельно обустраивают территорию внутри участка (подъездные дороги, благоустройство), развивать социальную инфраструктуру помогает муниципалитет.

Сегодня пайщиками ЖСК могут быть следующие категории граждан:

* Граждане, для которых работа на федеральных государственных унитарных предприятиях, в федеральных государственных учреждениях является основным местом работы, общий стаж работы в указанных организациях составляет не менее одного года.
* Граждане, замещающие должности федеральной государственной гражданской службы или являющиеся работниками федеральных государственных органов, замещающими должности, не являющиеся должностями федеральной государственной гражданской службы, общий стаж работы гражданина в указанных органах составляет не менее одного года.
* Сотрудники государственных научных центрах и федеральных государственных образовательных организациях, государственных академиях наук, государственных учреждениях, входящих в структуру Российской академии наук.
* Сотрудники госкорпораций и организаций, являющихся институтами развития, деятельность которых осуществляется в соответствии с федеральными законами.
* Молодые учёные, научные и инженерно-технические работники.
* Граждане, имеющие трёх и более детей.
* Военнослужащие, проходящие военную службу по контракту.
* Сотрудники органов внутренних дел Российской Федерации.
* Сотрудники компаний, в уставных капиталах которых доля государственной корпорации составляет более чем 50 процентов.
* Сотрудники общероссийских спортивных федераций [173].

Работодатели создают Комиссии по формированию списка граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов. Деятельность и порядок приёма документов в Комиссию регулируется ведомственным приказом [206].

Один член ЖСК вправе владеть одним паем, что соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения. Но для приобретения пая ипотечный кредит недоступен. ДОМ.РФ предлагает ввести залог пая для членов ЖСК, что позволит членам кооперативов брать кредиты по сниженным ставкам, сопоставимым с ипотечными [161].

На апрель 2023 года 58 проектов ЖСК с господдержкой в активной стадии реализации, 34 проекта введено в эксплуатацию, построено 400 тыс. кв. м жилья для более чем 10,6 тыс. жителей [173].

Таким образом, поддержка ЖСК осуществляется через безвозмездную передачу земельных участков и содействие в подключении объектов инженерной инфраструктуры. За счёт этого, а также отсутствия маржи застройщика и снижения расходов подрядчика, строительство жилья ЖСК обходится дешевле.

В рамках подпрограммы 1 «Стимулирование развития жилищного строительства» государственной программы Свердловской области «Реализация основных направлений государственной политики в строительном комплексе Свердловской области до 2024 года» члены кооперативов могут получить социальные выплаты на погашение процентов на ипотеку, полученную для приобретения или строительства жилья в условиях кооперативного взаимодействия. Размер социальной выплаты рассчитывается исходя из уже оплаченных процентов (но не более 5% годовых) [199].

Для граждан, приобретающих жильё в объектах на этапе достройки их «добросовестным застройщиком», действуют меры поддержки в Волгоградской области [179].

В Самарской области социальную выплату для работников органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных муниципальных учреждений Самарской области можно направить в том числе в качестве пая в жилищные, жилищно-накопительные или жилищно-строительные кооперативы [197]

Разовая социальная выплата для приобретения или строительства жилья отдельным категориям граждан в размере не более 65% от стоимости жилья в Сахалинской области может быть направлена на строительство (приобретение) жилья в составе жилищных и жилищно-строительных кооперативов [188].

Отдельное направление государственной поддержки – программа по оказанию помощи ипотечнымзаёмщикам, которые оказались в сложных финансовых обстоятельствах. Право на ипотечные каникулы в определённых случаях закреплено в статье 6.1-1 Закона № 353-ФЗ:

* потеря работы;
* получение инвалидности I или II группы;
* временная нетрудоспособность сроком более двух месяцев подряд;
* снижение дохода более чем на 30% при условии, что на платежи по ипотеке заёмщик должен тратить половину дохода;
* увеличение числа иждивенцев у заёмщика при одновременном снижении дохода более чем на 20% и при условии, что платежи по ипотеке превышают 40% дохода;
* проживание заёмщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата им имущества в результате чрезвычайной ситуации. В этом случае обратиться с требованием об ипотечных каникулах можно в течение 60 дней с момента установления соответствующих фактов.

Единым институтом развития в жилищной сфере реализована государственная программа помощи отдельным категориям заёмщиков по ипотечным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Проведение реструктуризаций в рамках программы осуществлялось до 31.12.2020. Право воспользоваться ипотечными каникулами имели заёмщики, которые оказались в сложной жизненной ситуации или их доход снизился более чем на 30%. Льготный период предполагался длительностью до 6 месяцев. В течение этого времени заёмщики имели право не вносить ежемесячные платежи или уменьшить их размер. Накопившиеся суммы заёмщики подлежат внесению по обновлённому графику.

Первоначальная подобная программа, пользовавшаяся спросом у заёмщиков и банков, была завершена раньше предполагаемого срока в связи с использованием выделенных на неё финансовых средств. Оператором программы «Помощь заёмщикам» (утв. Постановлением Правительства РФ от 20.04.2015 № 373), запущенной в июне 2015 г. и предусматривающей помощь не менее чем 22,5 тыс. должников, стало Агентство ипотечного жилищного кредитования (сейчас – ДОМ.РФ). Однако её условия отличались жёсткими условиями как для кредитных организаций (после запуска к программе присоединился только один банк), так и для заёмщиков.

Проанализируем инициативы, внедряемые в регионах для обеспечения доступности ипотечного кредитования.

Региональные администрации вправе самостоятельно формировать перечень категорий граждан, имеющих право на ипотечный кредит с господдержкой. Категории получателей льготного ипотечного кредита могут определяться по критерию специальности заёмщика (медицинские работники, учителя, государственные служащие), социального статуса (ветераны, молодые семьи, лица с ограниченными возможностями здоровья, многодетные семьи) и т. п. Чаще всего поддерживаются следующие категории граждан:

* молодые семьи (Ленинградская, Липецкая область);
* многодетные (Калужская, Костромская, Тульская область)
* ветераны (Удмуртская Республика, Орловская область);
* инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов (Ивановская область, Республика Ингушетия);
* работники бюджетной сферы (Архангельская область, Белгородская область, Тюменская область);
* начинающие специалисты (молодые учителя – Смоленская область, молодые врачи – Владимирская область);
* государственные и муниципальные служащие (Самарская область, Хабаровский край);
* переселенцы (Ямало-Ненецкий автономный округ, Тульская область);
* работники сельского хозяйства (Чувашская Республика; Республика Мордовия);
* жители сельской местности (Тюменская область).

В дополнение к вышеупомянутым категориям, по программе Кемеровской области поддержку могут получитьработники религиозных организаций и священнослужители; студенческие семьи; чемпионы и призёры Олимпийских игр; работники общественного транспорта; добровольные пожарные и др. при условии, что их доход не превышает пяти прожиточных минимумов в Кемеровской области [187].

В Ульяновской области с 2016 года бессрочно действует программа по единовременной социальной выплате на оплату первоначального взноса (части первоначального взноса) при приобретении жилья с использованием ипотеки работникам организаций, осуществляющим на территории Ульяновской области деятельность в сфере информационных технологий, а также работникам организаций отрасли авиастроения [171].

Особые условия для семей с детьми-инвалидами предусматривает только «Семейная ипотека». В отдельных регионах есть собственные меры поддержки для инвалидов и семей с детьми-инвалидами. Например, в Кемеровской области семьи, воспитывающие детей-инвалидов, могут получить субсидию на приобретение или строительство жилья, в том числе и для оплаты первоначального взноса по ипотеке, а в Белгородской области такие семьи могут получить жилье по договору социального найма.

В 2011-2015 гг. на федеральном уровне реализовывалась программа «Ипотека школьным учителям», утверждённаяпостановлением Правительства РФ от 29.12.2011 г. № 1177. Молодые специалисты – учителя муниципальных и государственных школ – имели право на государственную поддержку при покупке жилья в ипотеку, субсидии выделялись на оплату начального взноса. Молодой учитель должен был располагать суммой в размере 10% от стоимости жилья. Фиксированная процентная ставка по льготному кредиту составляла 8,5% годовых. Программа была завершена, но ряд регионов реализует программы, направленные на поддержку учителей: Алтайский край, Владимирская область, Калужская область, Самарская область и др. Несмотря на это, в 2022 году Правительству необходимо было представить предложения по формированию инструментов льготной ипотеки для учёных и научно-педагогических работников [181].

Региональная мера может носить как дополняющий, так и исключительный характер. В первом случае её можно комбинировать с федеральными мерами поддержки, во втором – получатель поддержки не может обращаться за поддержкой в другие инстанции. По данным АО «ДОМ.РФ», на апрель 2023 года в РФ в 63 регионах реализуются региональные ипотечные программы.

Оператором региональной программы может быть как банк, осуществляющий деятельность на территории региона, так и специально созданная на территории жилищная организация (фонд жилья и ипотеки; агентство жилищных программ; фонд развития жилищного строительства и ипотечного кредитования и др.). В первом случае субсидия имеет привязку к ипотечному продукту конкретного банка, во втором – зависит от условий региона.

Решение о том, какой вариант субсидирования будет использован для помощи гражданам в каждом случае, принимается местными органами власти соответственно принятой жилищной политике региона, области или района. Ограничением региональных программ является размер финансовых ресурсов региона, а именно величина выделяемых на реализацию жилищной политики бюджетных средств.

Программы субсидирования сконструированы так, что субсидия полагается заёмщику. В случае субсидирования процентных ставок банку, как получателю этой субсидии, компенсируют льготную ставку, предлагаемую заёмщику. Банк не получает дополнительных доходов, при этом риск, связанный с заёмщиком, остаётся на банке. Дополнительные риски ложатся на банк при условии кредитования студентов и молодых специалистов: отсутствие или недостаточность трудового стажа, проблемы с подтверждением дохода, наличие первоначального взноса, отсутствие положительной кредитной истории и др. [79].

В 2022 году в Ростовской области появилась возможность субсидирования процентной ставки по жилищным кредитам до уровня 1% годовых сроком на 10 лет. Мера поддержки может существенно повлиять на социально-экономическое развитие Ростовской области, придать импульс для ускорения агломерационных процессов. По программе субсидирования возможно приобретение жилья на первичном рынке либо строительство индивидуального жилого дома на территории Ростовской области, размер кредита не более 6 млн руб.

Программой смогут воспользоваться молодые специалисты, окончившие обучение с 2021 года с присвоением квалификации «врач» или «учитель» («преподаватель») и осуществляющие трудовую деятельность на территории Ростовской области в медорганизации госсистемы здравоохранения в должности врача либо в государственной или муниципальной образовательной организации в должности учителя (преподавателя). Обязательно наличие статуса нуждающегося в улучшении жилищных условий.

В дальнейшем эти льготные условия по ипотеке могут быть распространены и на выпускников предыдущих лет. Возраст выпускников в программе не обозначен.

Аналогичная мера реализуется в Республике Тыва с 2013 года: власти республики оказывают финансовую поддержку лицам, получившим дипломы с отличием по востребованным в экономике региона специальностям. Участники программы отбираются на конкурсной основе специальной комиссией. К конкурсу допускаются молодые люди (не старше 35 лет), с отличием окончившие вуз по одной из 79 специальностей, признанных в Туве наиболее востребованными, в том числе аграрного профиля, культуры и искусства. При этом претендент должен проработать по этой специальности не менее шести месяцев в организациях, зарегистрированных и находящихся на территории республики, а также иметь доход не выше трёх МРОТ с учетом районных коэффициентов и действующих в регионе процентных надбавок.

Максимальный размер субсидии каждому участнику программы не превышает 500 тысяч рублей. Она выплачивается помесячно в течение пяти лет равными частями. Эти средства могут быть направлены только на компенсацию части затрат по уплате процентов за пользование заёмными денежными средствами, предоставленными в соответствии с ипотечным кредитным договором на приобретение или строительство жилья в республике.

По данным Агентства по делам молодежи Республики Тыва, за 2013–2021 годы участниками программы смогли стать 195 молодых специалистов с «красными» дипломами, 123 из них уже получили субсидию. Общая сумма выделенных из республиканского бюджета средств составила почти 7 млн рублей. В 2022 году выплаты в рамках этой программы получили еще 77 человек [159].

Данная идея была предложена в работе [79]. В качестве предпосылки к внедрению программы обозначена необходимость съёма жилья иногородними студентами. Особенно это видится целесообразным, если по окончании обучения студент планирует остаться работать в городе, в котором обучался.

Региональные программы регионального значения – в Ростовской области и в Краснодарском крае – предусматривают для студентов льготные условия кредитования, включая снижение удельной стоимости 1 кв. м жилья, получение рассрочки, бронирование конкретной квартиры, сниженную процентную ставку.

В 2021 году ДОМ.РФ запустил Единую ипотечную программу. Механизм позволит объединить федеральные программы, такие как «Льготная ипотека», «Семейная ипотека», и «Ипотека для IT-специалистов», операторами которых является ДОМ.РФ, с дополнительной субсидией со стороны регионов в единое ипотечное меню, что позволит существенно снизить ставки по ИЖК. В настоящее время программа реализуется в Ростовской, Белгородской, Московской, Нижегородской, Калужской, Саратовской, Самарской, Иркутской, Амурской, Вологодской, Тульской, Архангельской областях, а также республиках Тыва и Алтай [172].

В качестве основных преимуществ программы стоит отметить повышение адресности мер поддержки и их доступности, создание равных условий для банков, что позволяет повысить уровень конкуренции среди них и улучшить условия кредитования для граждан. Кроме того, упрощается процесс принятия участия граждан в программе – программа реализуется на специальной платформе Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) – наш.дом.рф.

Для оформления кредита по Единой ипотеке гражданин обращается в банк или уполномоченную регионом организацию с пакетом документов, они передаются в ДОМ.РФ, который принимает решение о соответствии заявителя требованиям программы. После этого ДОМ.РФ подтверждает право на получение льготного ипотечного кредита, гражданин дистанционно активирует электронное свидетельство и обращается с ним в банк для оформления льготного кредита. На сегодняшний день к реализации программ присоединились четыре банка – Банк ДОМ.РФ, ВТБ, Сбербанк и Московский индустриальный банк.

Таким образом, в России помимо федеральных программ реализуется множество региональных программ поддержки ипотечных заёмщиков. Для того, чтобы граждане были осведомлены о имеющихся мерах поддержки необходимо создание ипотечного меню и обеспечение свободного доступа к нему. Данная платформа будет полезна также и регионам, внедряющим лучшие практики.

2.3. Роль единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ в обеспечении доступности ипотечного жилищного кредитования

Развитие жилищного кредитования признается в России очень важным на государственном уровне, и регулярно озвучиваются инициативы по стимулированию этого рынка государством. Эти инициативы в основном связываются с государственными программами поддержки путём субсидирования данной сферы, деятельностью крупнейших государственных банков и государственных корпораций. ДОМ.РФ выступает оператором большинства мер господдержки в жилищной сфере.

Поскольку ипотечный жилищный кредит является долгосрочным инструментом, кредитным институтам необходимо привлечение долгосрочного финансирования. В целях обеспечения достаточного объёма капитала банков для проектного финансирования строительства кажется актуальным расширение механизмов секьюритизации.

АО «ДОМ.РФ» (до 2018 года – ООО ИА «Фабрика ИЦБ») – основной эмитент ипотечных облигаций под кредиты крупнейших банков и финансовых организаций в России.

Исключительной чертой является эмиссия только однотраншевых выпусков. Стандартизация облегчает инвесторам оценку их стоимости. Механизм выпуска однотраншевых ИЦБ с поручительством ДОМ.РФ выглядит следующим образом: один или несколько банков продают закладные по выданным ипотечным кредитам ипотечному агенту ДОМ.РФ (с уплатой комиссии), он выпускает облигации, продаёт их и осуществляет по ним выплаты из поступлений по ипотечным кредитам. За продажу облигаций он получает средства от инвесторов, которыми он оплачивает приобретённые закладные, а банк на вырученные средства выдаёт новые ипотечные кредиты.

По состоянию на 31.12.2022 г. в обращении находится ИЦБ ДОМ.РФ на общую сумму 1 071,9 млрд руб. (+25% к 2021 г.), что составляет 98% рынка ипотечных облигаций (годом ранее – 95%).

Секьюритизация осуществляет ряд функций:

1. Функция рефинансирования и оптимизации фондирования. Способствует устранению прямой зависимости между стоимостью депозитов и размером процентной ставки на финансовые инструменты, выпущенные на основе активов. Превращая активы в долгосрочные ценные бумаги, банки получают доступ к более дешёвым долгосрочным ресурсам.
2. Управление банковской ликвидностью. При секьюритизации в большинстве случаев ссуды передаются за баланс банка, что снижает нагрузку на капитал и улучшает показатели ликвидности банка.
3. Снижение банковских рисков. Продавая обязательства по ссудам, банк перекладывает с ними часть кредитного риска на инвестора.

Вместе с тем, на сегодняшний день существуют проблемы, которые могут препятствовать дальнейшему развитию секьюритизации.

Основными инвесторами в ипотечные ценные бумаги остаются банки, доля которых продолжает расти и сегодня превышает 85%. Однако в настоящее время большая часть ИЦБ лежит на балансах банков-оригинаторов, а не банков – рыночных инвесторов. Инвестиции НПФ, которым был установлен специальный 5%-ный лимит вложения пенсионных накоплений в ИЦБ и на активность которых рассчитывали участники рынка, заметно сократились. Доля ипотечных бумаг в их суммарном портфеле составляет 0,7%.

Вовлечение пенсионных фондов, страховых компаний, управляющих компаний на рынок ипотечных облигаций способствовало бы развитию секьюритизации и привлечению больших объёмов финансирования в банковскую сферу.

На данный момент 74% всех облигаций, находящихся в обращении, были выпущены в результате сделок ДОМ.РФ совместно с банком ВТБ и Сбербанком [129]. Привлечение большего числа участников к сделкам секьюритизации позволило бы укрепить их финансовую устойчивость, которая находится под большим риском, чем финансовая устойчивость банков с государственным участием. Добиться этого можно путём смягчения допуска к выпуску ипотечных облигаций и объединение оригинаторов, неспособных самостоятельно предоставить интересный для рыночных сделок пул ипотечных кредитов, в рамках одной сделки.

В условиях неопределённости экономической ситуации, следует учитывать риск, который несут ипотечные кредиты с фиксированной ставкой. В рамках действия программ с господдержкой процентный риск ложится на государственный бюджет. Часть ипотечного портфеля – это кредиты на вторичное жильё, где процентный риск лежит на банках в полном объёме. Секьюритизация позволит снизить нагрузку на капитал банков и обеспечить их достаточным объёмом финансирования. Это особенно актуально в сегодняшней ситуации, когда помимо финансирования ипотечного кредитования, банки должны аккумулировать необходимое количество средств для финансирования строительной отрасли.

Преимущество механизма секьюритизации в том, что он не требует прямых расходов из государственного бюджета, в отличие от программ субсидирования или гарантий государственных институтов развития. Кроме того, он способствует развитию конкуренции в банковском секторе и поддержке региональных кредитных организаций за счёт выгодного фондирования.

Рост общего объёма ипотечного кредитования, увеличение профессионализма ипотечных кредиторов должны приводить к скачкообразному росту выпуска ИЦБ. Анализ перспектив секьюритизации требует упоминания особенностей структуры ипотечного рынка и рынка ИЦБ, которые ограничивают потенциал (Таблица 2.2.).

Таблица 2.2. – Особенности структуры рынка [65]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Особенности структуры рынка** | **Эффект** | **Последствия для секьюритизации** |
| Большая доля кредитного портфеля в банках с государственным или квазигосударственным участием | Не меньше 85% приходится на долю таких банков. Суммарная доля двух лидеров рынка достигает 70%. | 1. Большинство лидеров ипотечного кредитования могут какое-то время обойтись без секьюритизации. 2. Управление стоимостью только одного из параметров выпуска ИЦБ (поручительство АО «ДОМ.РФ») может существенно изменить его эффективность. Можно предположить, что для крупных и государственных кредиторов стоимость поручительства будет дешевле. |
| Концентрация ипотечного кредитования среди небольшого количества банков | Топ-10 кредиторов занимают 90% рынка и включают в себя крупные банки с большим капиталом (одно исключение). |
| Наличие в нормативной базе преференций конкретному виду ИЦБ | 95% ИЦБ в обращении связаны с АО «ДОМ.РФ». Зависимость экономической эффективности выпусков ИЦБ от важного условия – стоимости поручительства АО «ДОМ.РФ». |
| Доминирование выпуска ИЦБ одного вида, связанного с однотипными ипотечными агентами |
| Законодательное регулирование ипотечных каникул | Массовое использование заемщиками опции отсрочки выплат по кредитам. | Ориентировочно 3% кредитного портфеля составляют заемщики, столкнувшиеся с трудностями в обслуживании долга. Около 50% воспользовались отсрочкой. Кредиты, по которым предоставлена отсрочка платежей, не пригодны к включению в ипотечное покрытие. |

Пунктом 2.5. Положения Банка России от 03.12.2015 № 511-П «О порядке расчёта кредитными организациями величины рыночного риска» [38] установлены критерии классификации инструментов секьюритизации по уровню риска в зависимости от присвоенного зарубежным рейтинговым агентством рейтинга. В условиях санкционного давления данное условие не может применяться, поскольку рейтинги зарубежных агентств были отозваны. Необходимо внести изменения, позволяющие эмитентам ценных бумаг использовать рейтинги российских агентств.

Помимо проживания в собственном жилье, которое преобладает на российском рынке в силу исторического контекста, существуют и другие формы удовлетворения жилищных потребностей, например, проживание в частном арендном жилье, кооперативном жилье, некоммерческом и социальном жилье.

ДОМ.РФ развивает цивилизованный рынок арендного жилья. Арендное жилье ДОМ.РФ – это 16 проектов по направлениям «Аренда для граждан» и «Корпоративная аренда», около десяти тысяч арендных квартир и апартаментов в семи регионах. В феврале 2023 года президент России Владимир Путин предложил запустить программу льготного арендного жилья для работников предприятий оборонно-промышленного комплекса и поручил оперативно приступить к строительству объектов.

Данное направление реализуется в пилотном режиме за счёт части прибыли ДОМ.РФ в партнёрстве с субъектами, которые берут на себя обязательства по финансированию части арендной ставки, примерно одна треть часть рыночной арендной ставки ложится на заёмщиков [164].

Объём этих средств ограничен и не может быть использован как всероссийский. Для масштабирования данного направления нужно предусмотреть долгосрочные источники финансирования.

Социальная аренда – это механизм, когда муниципалитет, получая средства федерального бюджета либо за счёт собственных средств заказывает застройщикам строительство жилья для целей передачи отдельным категориям граждан – очередников. Четверть из 165 квартир в Воронеже были сданы со скидкой до 80 % льготным категориям граждан.

В Стратегии развития финансового рынка России до 2030 года [124] предложено развивать в России механизм лизинга жилья, предусматривающий аренду квартиры с последующим выкупом. Для запуска такого института на федеральном уровне Институт экономики города предлагает введение в Жилищный кодекс нового вида договора для найма с правом выкупа [184].

Владелец жилья (или застройщик) и арендатор заключают договор аренды с условием последующего выкупа. По договору арендатор вносит арендные платежи и выкупную стоимость частями. После того как арендатор выплачивает всю сумму за квартиру, заключается договор купли-продажи – и квартира становится собственностью арендатора.

В первую очередь преимуществом механизма представляется вовлечение вторичного рынка жилья, нежели строительство нового жилья для лизинга. Главное отличие лизинга от кредита в том, что объект остаётся в собственности у продавца до окончания выплат. Ставки по данному инструменту выше, чем по ИЖК, к тому же механизм предусматривает индексацию стоимости объекта. Уже выкупленная часть подлежит налогообложению.

ДОМ.РФ осуществляет поддержку застройщиков по двум программам: поддержка низкомаржинальных проектов и субсидирование государственных контрактов по строительству социальных объектов. Банк ДОМ.РФ – один из лидеров по проектному финансированию строительства жилья.

Чтобы повысить доступность жилья ДОМ.РФ запустил новый финансовый инструмент – облигации для финансирования инфраструктуры. В проектах, обеспечивающих ввод большого объёма жилья, инфраструктура занимает существенную часть. Помимо ДОМ.РФ на рынке арендного жилья действует ПроГород – дочерняя компания государственной корпорации ВЭБ.РФ, созданная для реализации комплексных проектов освоения территории, а также Публично-правовая компания «Единый заказчик», которая осуществляет функции государственного заказчика в рамках обеспечения строительства объектов гражданского направления.

Единый институт развития в жилищной сфере осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счёт привлечения в неё инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

### ГЛАВА 3. ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ С ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

3.1 Повышение эффективности ипотечных жилищных программ с государственной поддержкой

В настоящее время, на жилищном рынке платёжеспособный спрос поддерживают ипотечные жилищные программы с господдержкой и государственные субсидии, способствующее «опережающему потреблению».

Схема ипотечного кредитования, основанная на субсидировании процентной ставки, не является рыночной. Банкам компенсируется разница между ставкой по кредитному договору, которую банк устанавливает из своих интересов, и ключевой ставкой, увеличенной на определённую законодательством величину. Схема препятствует развитию полноценного рынка, создавая барьеры для новых участников и обеспечивая привилегиями крупных игроков (таблица 3.1.).

Таблица 3.1. – Топ-10 банков, предоставляющих ипотечные кредиты по рыночной доле [130]

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Позиция | Банк | Количество ипотечных кредитов | | Объем выданных ипотечных кредитов | | Доля в объёме выданных кредитов |
| тыс. шт. | Изменение к 2021 г., % | млрд руб. | Изменение к 2021 г., % | процентов |
| 1 | Сбербанк | 822,5 | -23,3 | 2573,9 | -11,3 | 53,48% |
| 2 | ВТБ | н/д | - | 971,4 | -20,7 | 20,18% |
| 3 | Альфа-Банк | 38,8 | -38,5 | 206,0 | -23,6 | 4,28% |
| 4 (+1) | Банк ДОМ.РФ | 38,1 | -10,3 | 181,4 | +31,1 | 3,77% |
| 5 (+5) | Промсвязьбанк | 26,1 | -20,2 | 104,6 | +11,4 | 2,17% |
| 6 | ФК Открытие | 21,7 | -52,8 | 102,6 | -33,6 | 2,13% |
| 7 (+1) | Газпромбанк | 20,0 | -27,2 | 97,5 | -12,4 | 2,03% |
| 8 | Росбанк | 17,7 | -35,9 | 91,5 | -18,1 | 1,90% |
| 9 | Совкомбанк | 29,7 | -16,0 | 85,3 | -13,9 | 1,77% |
| 10 | Россельхозбанк | 20,3 | -60,3 | 80,3 | -37,5 | 1,67% |
| ИТОГО | | 1327 | -30 | 4813 | -16 | 100% |

Уровень концентрации на рынке позволяет оценить индекс Херфиндаля–Хиршмана. Индекс Херфиндаля–Хиршмана рассчитывается как сумма квадратов удельных весов показателя в общем объёме показателя банковского сектора.

По выданным банками ИЖК он рассчитывается как сумма квадратов удельных весов по объёму выданных банком ИЖК в общем объёме показателя по банковскому сектору и принимает значение от 0 до 1. Значение данного показателя в 2022 году по двум банкам с наибольшей долей выданных ипотечных кредитов (Сбербанк и ВТБ) составило 0,327; по пяти крупнейшим банкам на рынке ипотечного кредитования (Сбербанк. ВТБ, Альфа-Банк, Банк ДОМ.РФ, Промсвязьбанк) составило 0,330; значение индекса Херфиндаля–Хиршмана по десяти крупнейшим банкам на рынке ипотечного кредитования, в число которых также вошли ФК Открытие, Газпромбанк, Росбанк, Совкомбанк, Россельхозбанк равно по итогам 2022 года 0,332. Интерпретация данного показателя характеризует высокий уровень рыночного влияния на рынке ипотечного кредитования (таблица 3.2.).

Таблица 3.2. – Интерпретация значения индекса Херфиндаля–Хиршмана [140]

|  |  |
| --- | --- |
| Значение индекса | Характеристика |
| 0 | Минимальная концентрация |
| < 0,10 | Низкий уровень концентрации |
| 0,10-0,18 | Средний уровень концентрации |
| > 0,18 | Высокий уровень концентрации |

Сам со себе механизм субсидирования процентных ставок является дорогим механизмом, а выделяемые бюджетные средства – невозвратными. В связи с этим необходимо оценивать эффективность реализуемых мер. Свои методики предлагали Н. П. Назарчук [46], Е. С. Тихомирова [98], А. Н. Савруков [117].

В рамках «военной ипотеки» эффективность гарантируется продолжением службы военнослужащего, которому предоставляются субсидия и на первоначальный взнос, и на погашение основного долга и процентов. В случае расторжения контракта по собственной инициативе, вопрос возвращения средств будет зависеть от выслуги лет. Если она менее двадцати лет, заёмщик теряет положенные льготы: если она меньше десяти лет, то необходимо будет вернуть бюджетные средства; если больше десяти, но менее двадцати лет – возвращать не нужно, но дальнейшие выплаты целиком ложатся на заёмщика [34]. По IT-ипотеке, если специалист в течение шести месяцев после увольнения не найдёт работу в компании, аккредитованной Минцифры для выдачи льготной ипотеки, ставка повысится.

Согласно исследованию Эндрю Барра «Investing in Infants: The Lasting Effects of Cash Transfers to New Families?» [102], при организации поддержки необеспеченных семей эффективнее работают меры увеличения доходов людей, а не сокращения расходов. На наш взгляд, более эффективным является направление бюджетных средств на досрочноепогашениепо кредиту или целевые субсидии на оплату первоначального взноса. Во времена жесткой экономии программы должны быть строго адресными и экономически эффективными. В этом плане инструмент прямых субсидий выглядит более привлекательным, поскольку позволяет увеличить платёжеспособность граждан, уменьшая сумму необходимого кредита и, соответственно, размер ежемесячных платежей. Расходы государства в этом случае дискретны, не растянуты во времени, и их планирование не несёт в себе дополнительного риска.

В Германии предусмотрено, что после выдачи кредита из стройсберкассы при соблюдении всех условий и приобретения недвижимости, действует возвратный компонент так называемой накопительно-возвратной системы, стимулирующей молодые семьи по критерию рождаемости (при том, что у семьи более двух детей). Эти семьи получают государственные субсидии на оплату жилья, образование детей и оплату электроэнергии. Возвратные средства способствуют ускоренному и облегчённому погашению кредита многодетным семьям [119].

Так называемые «деньги-в-руки» как бы помогают родителям воспитывать ребенка. Материнский (семейный) капитал – это не «деньги-в-руки», это возможность «сэкономить» при покупке дорогого товара, средство сокращения расходов, не связанное с дальнейшим воспитанием ребёнка. Поэтому на региональном уровне эффективнее будут меры прямой поддержки в виде субсидии, нежели субсидирование процентной ставки.

Механизм субсидирования процентных ставок эффективен в качестве антикризисной меры. Возможно, имеет смысл привязать механизм субсидирования ставок по ИЖК к ключевой ставке ЦБ РФ – чтобы льготная ипотека автоматически включалась, когда ключевая ставка достигает заградительного уровня, и отключалась при её снижении. Что касается действия самих программ, то необходимо уходить от массовых программ к адресным. Этой же точки придерживается председатель Банка России Э. С. Набиуллина [153]. Банк России в «Основных направлениях единой денежно-кредитной политики 2023 год и на период 2024-2025 годов» считает, что программы субсидирования процентной ставки, если их объёмы значительны, вносят вклад в разгон инфляции, в результате чего ЦБ РФ вынужден придерживаться более жёсткой денежно-кредитной политики, то есть держать более высокие ставки для всех остальных субъектов экономики [36].

При запуске адресной программы государство определяет целевую группу (рассмотрено в предыдущих главах). Реализация программы поручается федеральному органу исполнительной власти, в ведении которого находится конкретная группа. Так, реализация программы «IT-ипотека» поручена Министерству цифрового развития Российской Федерации, и, соответственно, региональным подразделениям министерства, каждое из которых на местах представлено разными органами власти и не всегда компетентно в вопросе реализации жилищных программ с использованием ипотечного инструмента.

Помимо этого, при введении программы на федеральном уровне не учитываются уже применяемые региональные меры по отношению к выбранной целевой группе. Появление новой федеральной программы с похожей целевой аудиторией приводит к нарушению устоявшейся системы на региональном уровне: требуется дополнительное отвлечение бюджетных ресурсов и сложное администрирование с разведением целевой аудитории. В качестве примера можно привести действующую с 2018 года программу Приморского края «Доступная ипотека», согласно которой получить ипотечный заём со сниженной процентной ставкой на покупку жилья могут врачи, учителя, работники учреждений культуры и других бюджетных организаций [170]. В 2022 году произошло расширение федеральной программы «Дальневосточная ипотека» на категорию работников медицинских и образовательных организаций. В таких случаях стоит предусмотреть возможность (невозможность) комбинации мер поддержки федерального и регионального уровней.

Участие в федеральной или региональной программе не отменяет такую часть процесса ипотечного жилищного кредитования как оценка кредитоспособности заёмщика и определение условий предоставления ИЖК банком. Статьёй 821 Гражданского кодекса РФ установлено право кредитора отказаться от предоставления кредита при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная заёмщику сумма не будет возвращена в срок.

Кредитные организации самостоятельно разрабатывают нормы оценки кредитоспособности и требования к заёмщику. Во многих банках процедура проверки (андеррайтинг или скоринг) носит автоматический характер, то есть данные по занятости запрашиваются из ПФР, ФНС и т.д. В ручном режиме запрашивается отчёт об оценке залога. В случае ненадлежащего исполнения взятых обязательств банк вправе наложить взыскание на предмет залога.

Осторожная кредитная политика банков зачастую ограничивает доступность заёмных средств существеннее, чем высокие ставки (рисунок 3.1.). Стремясь минимизировать кредитный риск, банк ограничивает выдачу кредитов для малообеспеченных категорий населения, которые могут являться объектом государственной поддержки. Известны случаи, когда ипотечные кредиторы устанавливали «красную линию», определяя области, в которых они не будут предоставлять кредиты. Некоторые банки начали отказывать в выдаче ипотеки гражданам, работающим в сферах автопродаж, ритейла и выездного туризма. Это связано с вероятностью потери работы представителями данных сфер. Также отказывают мужчинам призывного возраста, однако эти явления не носят массовый характер [211].

Рисунок 3.1. – Динамика доли ипотечных заявок, по которым был получен отказ

за период 2020-2022 гг. [165]

Несмотря на соответствие условиям программы с господдержкой, потенциальному заёмщику может быть отказано в связи с непрохождением процедуры андеррайтинга.

В качестве решения можно рассмотреть зарубежный опыт. На Багамских островах действует Программа гарантированного правительством ипотечного кредитования. Министерство жилищного строительства гарантию возмещения кредитным учреждениям, выдающим ипотечные кредиты людям, которые не могут претендовать на них в других финансовых учреждениях, в случае дефолта. Участвующим кредиторам присваивается статус одобренного кредитора. Программа попадает под действие положений Законе о жилье, а предусмотренные программой процедуры содержатся в Жилищном законодательстве [53].

В Финляндии у заёмщика есть право на получение государственной гарантии по жилищному кредиту, если он приобретает не менее 50% объекта и будет использовать его как постоянное жильё. Объектом может быть как квартира или дом, так и объект индивидуального строительства. Гарантия может быть предоставлена на максимальный срок кредита 25 лет [213].

Система ипотечного страхования создаёт условия для предоставления кредитов с более высоким LTV семьям, отвечающим стандартным требованиям, предъявляемым к платежеспособности заёмщиков, но не располагающим достаточными накоплениями для внесения первоначального взноса, а также способствует повышению доступности приобретения жилья с использованием средств ипотечных жилищных кредитов. Адресная направленность этих программ может достигаться путём ограничений на цену жилья или размер кредита.

Введение в России гарантий ипотечного кредитования со стороны государства или единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» по отношению к определённым категориям граждан сможет решить проблему отказа в кредитовании. Во избежание противоречия с положениями статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушения права свободы граждан и юридических лиц в заключении договора, институт гарантии ипотечного кредитования в отношении определённых категорий граждан необходимо зафиксировать. Нормативно-правовой акт должен разъяснять, каким категориям граждан и по каким принципам предоставляются гарантии выдачи кредитов по «социальным схемам», и закрепить определение «социальной ипотеки».

Можно классифицировать категории граждан, в отношении которых необходима гарантия ипотечного кредитования:

1. По социальному статусу: социально-незащищённые и социально значимые.

Перечень социально-незащищённых категорий граждан был закреплён в Постановлении Правительства Российской Федерации от 25.10.2012 № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение жилья экономического класса», однако фактически документ утратил силу в связи с отменой ст. 16.6 упомянутого закона, а действующей редакцией определение категорий не предусмотрено [7, 28]. В проекте социальной таксономии ВЭБ.РФ пунктом 4 определены целевые социальные группы (социально незащищённые) (приложение 4).

К социально значимым категориям можно отнести квалифицированных специалистов, на рынке которых существует дефицит, востребованных в бюджетных организациях (медицинские и педагогические работники), градообразующих предприятиях, компаниях стратегического сектора.

1. По материальному положению:

* Граждане, которые не могут получить ИЖК, но доход которых достаточен для покупки жилья при условии субсидирования (в том числе первоначального взноса).
* Граждане, которые могут получить ИЖК, но выплата ежемесячного платежа затруднена.

В отношении категорий граждан, доход которых недостаточен для аренды или покупки жилья даже при условии субсидирования, действуют мероприятия по предоставлению жилья на условиях социального найма, которые регулируются главой 8 ЖК РФ.

Граждане, доход которых достаточен для аренды, но недостаточен для покупки жилья даже при условии субсидирования, должны получать жильё во временное пользование на условиях коммерческого найма.

Совместные программы банков и застройщиков, которые предполагают завышение уровня цен на жильё относительно приобретения того же объекта недвижимости без кредита, привели к подорожанию жилья на первичном рынке и увеличило разрыв в ценах со вторичным рынком: по данным Росстата, на конец 2022 г. он достиг максимального уровня – 30%.

По данным Frank RG [133], две трети объёма выданных в РФ в 2022 году ипотек на новостройки – это «околонулевая ипотека». По программам «ипотеки от застройщика», когда цена объекта увеличена на 20-30%, долг значительно превышает ликвидационную стоимость залога.

ЦБ РФ публикует данные по распределению выдач ипотечных кредитов по уровню LTV (Loan-to-Value) на момент выдачи (рисунок 3.2.). Показатель LTV показывает отношение суммы кредита к цене залога. За год доля кредитов с LTV 80-100% увеличилась вдвое и достигла 68%.

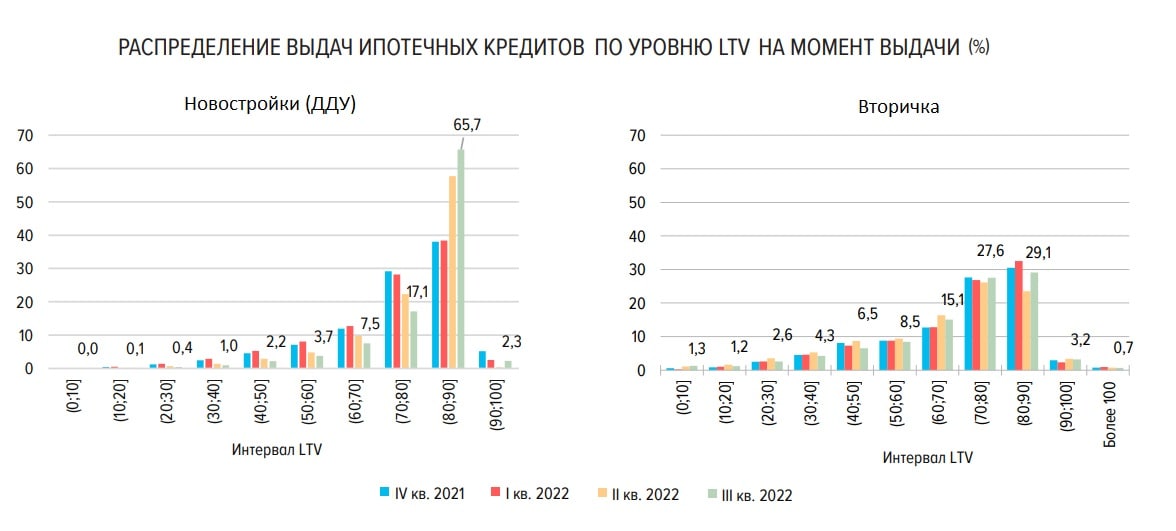


Рисунок 3.2. – Распределение выдач ипотечных кредитов по уровню LTV

на момент выдачи, процентов

После регистрации договора объект на первичном рынке сразу переходит на вторичный, что влияет на потенциальную цену реализации объекта. Данный факт говорит о том, что уровень LTV де-факто превышает указанный в статистике уровень. Такая ипотека в зарубежной практике получила название «подводной» (underwater mortgage): кредит на покупку дома с более высокой основной суммой, чем рыночная стоимость дома [218]. Для заёмщика это означает трудность реализации квартиры, а для банка невозможность покрытия убытка после реализации объекта в случае дефолта заёмщика.

На 21-ой Всероссийской конференции «Ипотечное кредитование в России» главой комитета по финансовому рынку Государственной Думы РФ Анатолием Аксаковым было предложено списание долга даже при условии, если реализуемое жильё будет стоить меньше, чем сумма кредита. Принятие предложения негативно скажется на финансовом состоянии банков при реализации кредитного риска.

Банк России снижает угрозу для рынка путём повышения норм резервирования по выданным ссудам. В дополнение к повышенным резервам по кредитам с экстремально низкими ставками, которые компенсируют процентные риски банков на горизонте жизни ипотечного кредита, макропруденциальные надбавки обеспечат накопление банками буфера капитала для покрытия рисков, связанных с разницей цен на первичном и вторичном рынках жилья. Коэффициенты зависят от первоначального взноса клиента и его ПДН.

Поскольку ипотечные кредиты предоставляются на длительный срок, программа субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам за счёт бюджетных средств также может быть отнесена к программам с повышенным уровнем риска: отказ в субсидировании по разным причинам (дефицит бюджета, смена администрации и пр.) может привести к «платёжному шоку» заёмщика и реализации кредитного риска.

На старте программы «Льготной ипотеки» многие использовали возможность участия в программе для приобретения жилья в новостройках в инвестиционных целях – для сдачи в аренду. Если до этого таких игроков на рынке было 5-10%, то стало 30%.

Как известно, многие строительные компании продают квартиры в три-четыре очереди. По итогам 2022 года количество лотов с ипотекой составило 35% от общего объёма продаж. Это те, кто купил в первую или вторую очередь и сейчас стараются продать квартиру по цене выше. Этот сегмент создаёт ощутимую конкуренцию предложениям в третьей-четвертой очереди и серьёзно давит на первичный рынок квартир в новостройках.

Тогда же девелоперы начали продавать квартиры с гарантированной доходностью: граждане приобретали жильё на этапе строительства, а после сдачи дома в эксплуатацию девелопер обязался выкупить его по цене выше изначальной либо продать третьему лицу по действующим на тот момент ценам [185].

Целью массовой программы было поддержать строительную отрасль, что и удалось сделать. Однако основная цель программ с господдержкой (социальной ипотеки) – помочь в улучшении жилищных условий, но не в выгодном инвестировании. Частично решило проблему ограничение участия в программе до одного раза. По нашему мнению, в программу также необходимо внести обязанность регистрации в объекте недвижимости.

Действующие программы субсидирования, нацеленные на поддержку определённых категорий, нам видится целесообразным дополнить в сторону увеличения их доступности.

Например, одним из вариантов является снятие ограничения возраста обоих супругов 35 лет по программе «Дальневосточная ипотека». Чтобы обойти это условие, жители Приамурья разводятся. В таком случае неполная семья (женщина до 45 лет и ребенок до 18 лет) может взять «Дальневосточную ипотеку» [152]. По нашему мнению, не должно быть возрастных ограничений по программе «Дальневосточная ипотека», поскольку цель программы – снизить отток населения.

Несмотря на все преимущества введения программы «Дальневосточная ипотека», программа успешна не на всей территории ДФО. Так, в Камчатском крае за 2020–2021 год сданы в эксплуатацию всего 15 новых жилых домов. Из них, в основном, предоставляется жильё по региональным программам – например, для расселения аварийного жилищного фонда, квартиры для врачей, учителей. А по договорам купли-продажи квартир недостаточно [172]. Аналогичная проблема существует в Сахалинской области.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.06.2022 г. № 1100 [14] внесены изменения в постановление № 1609 – заменена формулировка «сельское поселение» на «сельский населённый пункт». Тем самым программа распространилась на сёла с численностью от 200 до 5,5 тысячи человек. Тем не менее, на посёлки и города программа по-прежнему не распространена, в то время как предложений на первичном рынке в городах и в посёлках городского типа с численностью населения до 30 тыс. человек недостаточно, а спрос есть. О данной проблеме заявляли Сахалинская область и Камчатский край.

В 2021 году в Чукотском автономном округе и Магаданской области решили расширить действие ипотеки на вторичный рынок. При этом покупать квартиры разрешили не только молодым семьям, но и прибывшим на работу в регион специалистам. Как заявлял премьер-министр РФ Михаил Мишустин, это сделано для того, чтобы привлечь в северные регионы высококвалифицированные кадры.

За всё время действия программы в Магадане было оформлено около 700 сделок купли-продажи, что способствовало уменьшению оттока населения. На Чукотке ситуация сложилась не так удачно: даже с обновлёнными условиями программа оказалась не особенно востребованной. Основной причиной является отсутствие активного рынка недвижимости в регионе.

Вторичное жильё доступно по программам «Военная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «Семейная ипотека» в ДФО и регионах, где отсутствует строительство. Однако из 1 117 городов в России в 600 из них объём ввода нового жилья равен нулю [195], в связи с чем кажется логичным распространение «Семейной ипотеки» на вторичное жильё в населённых пунктах, где отсутствует строительство МКД по данным ЕИСЖС. Внедрение же массовой программы с государственной поддержкой на вторичный рынок может спровоцировать рост стоимости жилья из-за высокого риска её использования для инвестиционных целей.

Бюджетные возможности ограничены, и каждый потраченный рубль бюджета должен давать сильный мультипликативный эффект в экономику. По подсчетам ИНП РАН, один рубль затрат на строительство МКД составляет около 2,7 руб. в валовом выпуске, 1,4 руб. – в ВВП и 33 коп. – в виде налогов [210]. Кроме этого, обеспечивается дополнительный прирост налогов и т.д., поэтому направление во вторичное жильё с точки зрения эффективности государственных расходов гораздо меньше.

Одной из целей Стратегии Минстроя до 2030 года является развитие рынка индивидуального жилищного строительства. На развитии данного сегмента может положительно сказаться полная отмена условия программы «Льготная ипотека» по завершению строительства в течение 12 месяцев с момента получения кредита для территорий ДФО (на сегодняшний день требование приостановлено). Большинство населённых пунктов ДФО обладают следующими характеристиками: неблагоприятные условия ведения сельского хозяйства, удалённость рынков, низкая плотность населения и тенденция снижения численности населения, неразвитость производственной и социальной инфраструктуры. Долгие сроки доставки стройматериалов и строительства ограничивают спрос на данную программу.

Спрос на программу «Сельская ипотека» также не реализуется по причине отсутствия возможности строить индивидуальное жильё своими силами. Эта мера кажется логичной, поскольку в сёлах чаще всего отсутствуют профессиональные подрядчики, а крупные застройщики неохотно выезжают в удалённые территории.

По типовым проектам ИЖС, представленным на сервисах «Цифровое строительство» от ДОМ.РФ и «Своё село» от Россельхозбанка, отсутствует критерий сейсмостойкости, который важно учитывать при строительстве в сейсмоопасном регионе, например, в Камчатском крае. Для заёмщиков это важное условие, особенно в свете землетрясений в Турции 2023 года.

Использование такой меры поддержки как государственный жилищный сертификат возможно только при заключении договора участия в долевом строительстве. Благодаря распространению действия 214-ФЗ на строительство объектов ИЖС в границах территории возможна выдача кредита на ИЖС по ДДУ. Стоит отметить, что инструмент ГЖС распространён на жителей Херсонской области. На наш взгляд, необходимо распространение действия на жителей других новых территорий – Донецкой народной республики и Луганской народной республики.

Решение жилищной проблемы может стать решением проблемы обеспечения занятости населения и восполнения недостатка квалифицированных кадров. В России многие регионы имеют потребность в привлечении дополнительных трудовых ресурсов.

Около половины россиян (46%) готовы к переезду в другой регион России ради высоких заработков. Остальные 54% респондентов не хотят менять место проживания, следует из результатов исследования Работа.ру [194]. Респонденты отмечали, что готовы к переезду в субъекты Центрального федерального округа (75%), Северо-Западного округа (18%), Дальневосточного федерального округа (17%).

Однако, ожидание в очереди на улучшение жилищных условий, организованной на региональном уровне, привязывает граждан к месту постановки на жилищный учёт и препятствует свободному перемещению по стране трудовых ресурсов. Время ожидания в очереди на улучшение жилищных условий законодательно не закреплено. Ожидание выплаты может составлять до 5-10 лет и более. По данным регионов, 46-50% семей ждали субсидию от года до трёх лет, 18-20% – от трёх до пяти, 25-30% – от пяти до десяти лет. К тому же, многодетные семьи в первоочередном порядке включаются в очередь нуждающихся в предоставлении жилых помещений [180]. Длительные очереди на жильё оказывают негативное влияние на мобильность рабочей силы и уровень безработицы.

Для решения обозначенной проблемы, с учётом потребности в специалистах и их потребности в новом жилье, помимо создания ЖСК с господдержкой перспективным кажется распространение такого инструмента как ипотека с поддержкой работодателя. Участие работодателя в обеспечении сотрудников жильём через получение ипотеки и строительство жилья для сотрудников – элемент внутренней корпоративной социальной ответственности.

Фонд жилищных сбережений (HPF) в Китае осуществляет программу, в которой как работодатели, так и сотрудники государственных и частных предприятий должны вносить определённый процент зарплат сотрудников, обычно 5%, на персонифицированные счета HPF сотрудников в Китайском Строительном банке. Минимальный процент взносов в фонд устанавливается местными властями с учётом занимаемой должности сотрудника, и в некоторых случаях подобные накопительные взносы могут достигать 12% от зарплаты. Сумма, внесённая работодателем, должна быть равной взносу работника, а участниками HPF, в соответствии с законом, должны являться все работники и работодатели в стране.

Став участником Фонда жилищных сбережений, сотрудник получает возможность получить льготный кредит для покупки дома или для ремонта и строительства жилья. Размер кредита пропорционален размеру накоплений, однако верхняя планка ограничивается решением местных властей, ставка льготного кредита колеблется в диапазоне 2,95–3,3% годовых. После выхода на пенсию, участник HPF имеет право использовать накопленные средства на любые цели [76].

По мнению Е. В. Балацкого [55], институт корпоративной ипотеки по сравнению с государственными ипотечными программами является более гибким механизмом кредитования и в кризисные периоды менее уязвим по сравнению с традиционными схемами ипотечного жилищного кредитования.

Существует несколько видов «корпоративной ипотеки» (таблица 3.3.).

Таблица 3.3. – Формы корпоративной ипотеки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Форма | Участие компании | Участие банка |
| Классическая | Гарантия платежеспособности сотрудников компании | Кредитование сотрудников компании |
| Классическая модифицированная | Гарантия платежеспособности сотрудников компании;  субсидирование первоначального взноса по ипотеке или субсидирование процентной ставки | Кредитование сотрудников компании |
| Квазиипотека | Строительство и выкуп жилья для сотрудников, сдача внаём (выкуп в рассрочку). | Рефинансирование компании на сумму и срок рассрочек |

Эффективность классической и классической модифицированной форм корпоративной ипотеки может быть повышена при участии государства. Такое участие может предусматривать:

* Субсидирование первоначального взноса по ипотеке (полностью или частично);
* субсидирование процентной ставки (в полном объёме или частично).

Эффективность финансовой поддержки государства будет оценена в виде привлечения квалифицированных специалистов в отрасли с их дефицитом, а финансовая поддержка работодателя будет компенсирована дальнейшим участием таких специалистов в производственной деятельности.

При условии привлечения работодателя в схему ипотечного кредитования гарантировано обеспечение доходами сотрудников компаний будущих периодов, что снижает вероятность возникновения кредитного риска. Нужно учитывать, что в случае компенсации работнику части ежемесячных пдатежей выгода, полученная от экономии на процентах за пользование заёмными (кредитными) средствами, полученными от организаций или индивидуальных предпринимателей, облагается налогом на доходы физических лиц (согласно подп. 1 п. 1 ст. 212 НК РФ), что увеличивает нагрузку на работодателя.

В настоящее время в экспертной среде звучат инициативы о необходимости разработки беспроцентной ипотеки для кандидатов и докторов наук, работников промышленных предприятий по аналогии с IT-ипотекой. Данная мера также направлена на мотивацию работы в градообразующих предприятиях и компаниях стратегического сектора.

По федеральному закону «О занятости населения в Российской Федерации» работодатели могут участвовать в региональной программе повышения мобильности трудовых ресурсов в целях привлечения для трудоустройства работников из других субъектов Российской Федерации. Участие в программе даёт возможность работодателю получить финансовую поддержку для реализации мер поддержки привлечённых работников.

Размер финансовой поддержки, предоставляемой работодателю для привлечения одного работника в одном субъекте Российской Федерации, составляет 225 тыс. рублей (для субъектов ДФО – до 1 млн руб.). Среди мер поддержки – предоставление жилья, компенсация переезда, поддержка повышения квалификации, выплата надбавок к заработной плате, единовременная выплата, социальная поддержка, компенсация питания и др. Перечень мер устанавливается на уровне региона [189].

В 2023 году Банк России запустит пилотный проект по исламскому банкингу, в Госдуме рассматривается соответствующий законопроект «О деятельности по партнёрскому финансированию». В пояснительной записке к законопроекту отмечается, что подобные услуги будут предоставлять некредитные финансовые организации специального вида. Они будут внесены в реестр Банка России и состоять в саморегулируемой организации. В законопроект включены нормы о реализации в рамках проекта программ ипотеки и материнского семейного капитала.

Двухгодичный эксперимент на поддержание и развитие финансовых организаций будет проводиться в Башкортостане, Татарстане, Чечне и Дагестане. В этих субъектах уже накоплен успешный опыт исламского финансирования и инвестиций. Финансовые услуги по правилам шариата в России оказываются торговыми домами и МФО [212].

Исламский банкинг – способ ведения банковской деятельности, который основан на соблюдении религиозных правил шариата. Главный запрет касается процентных доходов – они запрещены на любые сделки, поэтому используются такие инструменты, как рассрочка, лизинг и долевое финансирование. Банки, которые оказывают услуги по правилам шариата, должны действовать с одобрения совета муфтиев и исламских учёных, которые понимают и разъясняют сущность религиозного права.

Различают три вида исламской ипотеки:

* Иджара – это аренда с последующим выкупом.
* Мурабаха – кредитор приобретает недвижимость, продает её покупателю по цене чуть выше с выплатой долями. Этот вид договора работает в тестовом режиме по халяльной ипотеке Ак Барс Банка.
* Мушарака – кредитор и клиент вместе владеют недвижимостью. Финансовое учреждение обычно сдаёт свою долю заёмщику, а тот небольшими частями выкупает её. Арендные платежи в данном случае уменьшаются пропорционально принадлежащей кредитору доле.

Основное ограничение для исламского банкинга в России – это юридические препятствия. Исламская ипотека с точки зрения российского законодательства воспринимается как коммерческая деятельность, а банкам запрещено заниматься производственной, торговой и страховой деятельностью.

Ак Барс Банк, который тестирует исламскую ипотеку на вторичное жильё, работает с клиентом не напрямую, а через посредника: клиент подаёт заявку в банк, после одобрения деньги на покупку квартиры получает торговый дом, который выкупает недвижимость у продавца и с наценкой по договору купли-продажи продает её клиенту. Клиент платит не банку, а партнёру сделки. Привлечение партнёра делает банковский продукт дороже.

В Татарстане могут запустить аналог исламской ипотеки в сфере индивидуального жилищного строительства. Такое предложение разрабатывают семь крупных застройщиков загородной недвижимости. Покупатель сможет оплатить 50% от стоимости дома. Остальные 50% – в беспроцентную рассрочку на 5-8 лет. Размер платежа будет зависеть от стоимости квадратного метра на рынке [158].

Введение данного продукта и создание нормативно-правовой базы позволит увеличить доступность ипотечного кредита для мусульман, проживающих на территории России.

Кажется интересным рассмотреть примеры ипотечных продуктов, представленных на зарубежном ипотечном рынке. Среди них – продукт «вторая ипотека» (second mortgage), также известный как «мягкий второй кредит» (soft second credit), или «дополнительная ипотека» (piggyback loan) – кредит, который заёмщик может получить в дополнение к ипотечному кредиту, часто в размере разницы между кредитом и стоимостью залога. Используется для покрытия первоначального взноса при покупке недвижимости или покрытия расходов по ипотеке. Именно «второй кредит» чаще всего субсидируется покупателям жилья с низким и средним доходом. График погашения этого кредита откладывается на более поздний срок, что означает, что в течение некоторого времени ежемесячные платежи не требуются [219]. В таблице 3.4. представлены возможные схемы структуры займов с использованием «второй ипотеки».

Таблица 3.4. – Схемы выдачи дополнительных кредитов (структура займов) [217, 222]

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Схема 80/20/10 | Схема  80/10/10 | Схема  75/15/10 | Схема  80/15/5 | Схема  80/20 |
| Основная сумма ипотечного кредита, «первая ипотека» | 80 | 80 | 75 | 80 | 80 |
| Сумма дополнительного кредита, «вторая ипотека» | 20 | 10 | 15 | 15 | 20 |
| Сумма первоначального взноса | 10 | 10 | 10 | 5 | 0 |

В Калифорнии до 75% по «второму кредиту» оплачивается из государственных средств в течение первых пяти лет, при этом процентная доля уменьшается со временем и заканчивается через десять лет. В Массачусетсе заёмщик должен зарабатывать не более 80% среднего дохода в районе жилья, чтобы подать заявку на льготную вторую ипотеку [220].

Разделение кредита также помогает покупателю избежать потенциально дорогостоящего частного ипотечного страхования. Если первоначальный взнос составляет менее 20%, заёмщик обязан платить частную ипотечную страховку (PMI), пока стоимость кредита не упадет ниже 80% стоимости дома. Однако с дополнительным кредитом нет необходимости платить PMI, поскольку ни один из кредитов не превышает отношение кредита к стоимости (LTV) 80% [215].

«Второй ипотекой» также называют сумму, полученную по строительно-сберегательному контракту, которая составляет лишь часть стоимости приобретаемого жилья (по закону до 60%). Остальная часть суммы ипотечного кредита финансируется за счёт собственных средств заёмщика, а также ипотечного кредита – «первой ипотеки» – взятого в ипотечном или сберегательном банках [221].

Сбербанк планирует запустить возможность оформить потребительский кредит по сниженной ставке в дополнение к ипотеке. Клиент, который оформляет ипотеку, сможет подать заявку на оформление потребительского кредита, по которому будет сниженная процентная ставка. По задумке банка, эти деньги можно будет направить на ремонт или покупку мебели. Ограничения по целевому использованию не планируются [193].

В то же время государству следует поощрять развитие альтернативных инструментов обеспечения жильём, доступных гражданам с невысокими доходами. К таким инструментам можно отнести индивидуальное жилищное строительство, жилищно-строительные кооперативы, строительно-сберегательные кассы.

3.2. Государственные меры поддержки индивидуального жилищного строительства

Внедрение программы господдержки в 2020 году обеспечило спрос на жильё, что побудило многих застройщиков зайти в новые проекты. Сейчас они выводят на рынок большие объёмы, обеспечивая предложение. Однако, спрос сократился в силу разных причин, включая падение реальных доходов населения, политический фактор. Фактическое отсутствие спроса при росте предложения привело к снижению цен на вторичном рынке, что активизировало инвестиционный спрос [175].

Динамика средств на эскроу-счетах является индикатором строящегося жилья. Сокращение эскроу-счетов (рисунок 3.3.) означает, что их раскрытие превысило приток средств по новым договорам. Это показатель того, что объёмы строящегося жилья постепенно начинают сокращаться. При заключении договора долевого участия финансовые параметры и сроки строительства фиксируются, и, независимо от экономических условий, застройщик не вправе их пересматривать. Привлечение денежных средств оказывает существенное влияние на экономику строительства: чем больше находится средств на счетах, тем дешевле обходится строительство.

Рисунок 3.3. – Динамика средств на эскроу-счетах физических лиц в России за период с января 2022 г. по март 2023 г. [148]

Низкая наполняемость счетов эскроу влечёт за собой удорожание проектного финансирования и ухудшение финансового состояния застройщиков. Государство может поддержать рынок несколькими способами.

Один из них – вернуться к программам субсидирования ставок по проектному финансированию, которая была реализована в 2019-2022 гг. по инициативе Минэкономразвития. Субсидируя застройщиков, расходы бюджета закладываются на несколько лет – в пределах строительного цикла. Однако данная мера считается нам излишней. Затоваренность рынка недвижимости является следствием роста цен из-за стимулирования продаж в том числе через механизм субсидирования ипотечных ставок.

Банки не выделяют классы жилья при кредитовании и не ведут отдельной статистики, в отличие от Росреестра, который выделяет следующие классы: Эконом, Комфорт, Бизнес, Премиум, Элит. По данным портала «Пульс продаж новостроек», доля массового сегмента (Эконом+Комфорт) на конец 2022 года достигла 74% по сравнению с 55% на конец 2019 г., а спрос упал только на бизнес-класс с 49% на пике в 3 квартале 2020 года до 23% на конец 2022 года.

Рыночный механизм позволит выровнять спрос и предложение, застройщики начнут снижать цены, и продажи «разморозятся» без вмешательства со стороны властей и траты бюджетных денег.

Для выполнения обязательств государства по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством, государство может обеспечить выкуп части новостроек. По законодательству [9] государство обязано предоставлять жилье военнослужащим, что актуально в связи с увеличением численности армии. Это может стать дополнительным источником средств для строительной отрасли в 2023 и последующих годах.

В апреле 2020 года ДОМ РФ утвердил программы выкупа стандартных по площади квартир у застройщиков через аукцион на 150 млрд руб., 50 из которых – от государства, для продажи их на открытом рынке, в том числе в рамках льготных программ. Программа была направлена на помощь застройщикам, у которых из-за пандемии коронавируса упали темпы продаж. Регионы могли присоединиться к программе, выкупая квартиры для расселения аварийного фонда, пополнения муниципальных и региональных фондов. По программе планировалось выкупить 3 млн кв. м объёма жилой недвижимости, в первую очередь в неё должны были попасть дома компаний, которые предложат наибольший дисконт. Торги по выкупу жилья в пилотных регионах – Красноярском крае и Воронежской области в июне были признаны несостоявшимися. Необходимость в программе выкупа жилья у застройщиков отпала в связи с введением льготной ипотеки под 6,5% годовых [163]. Сейчас есть условия для успешной реализации данной программы.

В то же время, одной из проблем действующего предложения является сокращение площади жилья. В некоторых регионах доля однокомнатных квартир в новых домах достигает 65%. Согласно данным ДОМ.РФ, девелопер УК ЮГ строит только однокомнатные квартиры в объёме 146 кв м в г. Анапа. На сайте ДОМ.РФ указано, что проект в стадии строительства, в то время как по данным Яндекс.Недвижимость проект заморожен [174]. Предложение студий и однокомнатных квартир должно быть сбалансировано с учётом ограниченного числа домохозяйств, для которых они подходят.

В Московской области уже принимаются меры: Мособлархитектуре поручено подготовить законопроект о минимальной площади однокомнатных квартир: она должна составлять не менее 28 кв м. Этот параметр уже прописан в действующем СП 54.13330.2011, но он носит рекомендательный характер.

В соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по установлению характеристик жилья экономического класса» [33] размер индивидуального дома не должен превышать 150 кв. м, а площадь квартир ограничена 126 кв. м. Однокомнатная квартира может быть признана жильем эконом-класса, если её размер ограничен 28–45 кв. м, двухкомнатная – 44–60 кв. м.

Жилищное финансирование ориентировано исключительно на обеспечение ценовой доступности жилья, но при этом не способствует реализации права на достаточное жилище в его более широких аспектах, таких как местонахождение, наличие инфраструктуры, пригодность для проживания. Пока в действующих программах нет целевого объекта субсидирования, они лишь поддерживают спекуляции и не способствуют качественному росту рынка. В качестве решения можно предложить усовершенствовать действующие программы, добавив в них требования к площади не менее социальной нормы. Эта мера может сказаться на динамике выдач разрешений на строительство. Есть риск, что такое требование приведёт к нерыночному разрыву на разные типы квартир. Для его минимизации необходимо согласование всех условий (определение целевой группы и соответствие требуемой площади).

Решить проблему со сложившимся дисбалансом на рынке жилья можно за счёт развития его альтернативных форм, включая содействие самостоятельному строительству населением индивидуальных и малоэтажных домов, создание цивилизованного рынка аренды.

Крупные федеральные девелоперы проявляют повышенный интерес к загородному строительству и проектам комплексного освоения территории, включающие в себя корпуса среднеэтажной, малоэтажной (до четырех этажей), блокированной застройки (таунхаусы, дуплексы), а также зоны индивидуальных жилых домов.

Для того, чтобы выйти на региональный рынок, застройщику необходимо пройти переговорный организационный процесс. Потенциал для экспансии имеют почти все регионы России. Основной акцент необходимо сделать на освоении незаселённых территорий, а не на наращивании темпов роста «доступного» жилья. Со стороны государства необходимо обеспечить инфраструктуруи льготное кредитование для основных участников. Это поддержит инициативу населения жить в малоэтажном жилье.

Интенсивный объём ввода индивидуального жилья населением свидетельствует о возможности граждан самостоятельно решать жилищную проблему (используя кредитные ресурсы, имеющиеся сбережения и жильё).

Более трети типовых проектов на маркетплейсе «ДОМ.РФ» приходится на дома из газобетонных блоков, 15% – из деревянных каркасов, а каждый десятый дом возводится из керамзитобетонных блоков и клеёного бруса [128].

Влияние ИЖС на отрасли по производству строительных материалов и строительной техники недостаточно в силу высокой доли импортных материалов, используемых в строительстве. Из-за стагнации в стройиндустрии в России снизилось производство цемента: его потребление в первом квартале сократилось на 5–8%. Вкупе с профицитом мощностей и увеличением в полтора раза объема импорта продукции это может привести к остановке трех-четырех цементных заводов, допускают участники рынка. Основные надежды производителей — на госзаказ [182].

В то же время, растёт спрос на деревянное строительство. Выпавший из экспорта объём хвойных пород составляет порядка 5 млн кубометров [94]. Увеличение объёмов ИЖС обеспечит переработку объём хвойных пород на внутреннем рынке. Объектами строительства могут стать объекты ветхого и аварийного жилья, подлежащие реконструкции, строительство коттеджных посёлков через механизм проектного финансирования, производство деревянных домокомплектов, а также многоэтажное жилое строительство. Решение вопросов обеспечения пожарной безопасности, обеспечения теплотехнических и звукоизоляционных характеристик объектов, их ремонтопригодности будет реализовываться согласно дорожной карте до 2024 года, разработанной Минстроем России, МЧС РФ и Ассоциацией Деревянного Домостроения [157].

Спрос на деревянные домокомплекты возникает и со стороны жилищно-строительных кооперативов. Так, в Хабаровском крае помощь молодым семья осуществлялась в рамках строительства молодежных жилищных комплексов (МЖК), которое производилось за счёт средств краевого бюджета с дальнейшим возмещением затрат участниками МЖК. Приобрести жилье в МЖК по себестоимости имели право молодые семьи, в которых оба супруга не достигли 30 лет, семьи из одного родителя в возрасте до 30 лет и несовершеннолетнего ребёнка, состоящие из родителей, один из которых в возрасте до 30 лет, и несовершеннолетнего ребёнка. Оплатив первоначальный взнос в размере 25% от стоимости жилья, остальные 75% вносились в рассрочку равными долями в течение 5 лет после получения квартиры. Всего в Хабаровском крае построили десять домов для молодёжи, благодаря чему 1 192 молодые семьи улучшили свои жилищные условия [60].

Одним из способов снизить затраты является участие граждан-пайщиков кооператива в строительных работах. Организация курсов для пайщиков ЖСК при профессиональных образовательных учреждениях (техникумах) позволит решить сразу две социальные задачи: получение гражданами второй специальности и постройка собственного жилья [67].

Важно предложить алгоритм действий, способный придать массовость решению вопроса доступного жилья. Алгоритм должен включать в себя:

1) типовые строительные материалы, используемые при строительстве;

2) место (производственное помещение) по сборке узлов и конструкций, а именно – арматурные каркасы фундамента, распил пиломатериалов;

3) Список необходимых документов – юридическое сопровождение деятельности для строительства и ввода в эксплуатацию готового жилья;

4) информационное обеспечение инженерных решений при строительстве – проект строительства, макет основных узлов строительства (арматурный каркас фундамента, перекрытия, кровля) [85].

При объединении целевых категорий граждан для решения типовых строительных задач в рамках жилищно-строительных кооперативов возможно массовое решение вопроса доступного жилья.

3.3. Формирование национальной ссудо-сберегательной системы

Главная проблема у потенциальных заёмщиков при решении жилищного вопроса – формирование первоначального взноса по ипотеке.

В США получило распространение явление «молчаливая ипотека» (silent second mortgage): заёмщик не раскрывает информацию о получении кредита на первоначальный взнос при подаче заявки на ИЖК [216]. Заёмщики, которые их используют, могут быть привлечены к ответственности за мошенничество с ипотечным кредитом. Такое явление нашло отражение и в российских условиях (рисунок 3.4.).

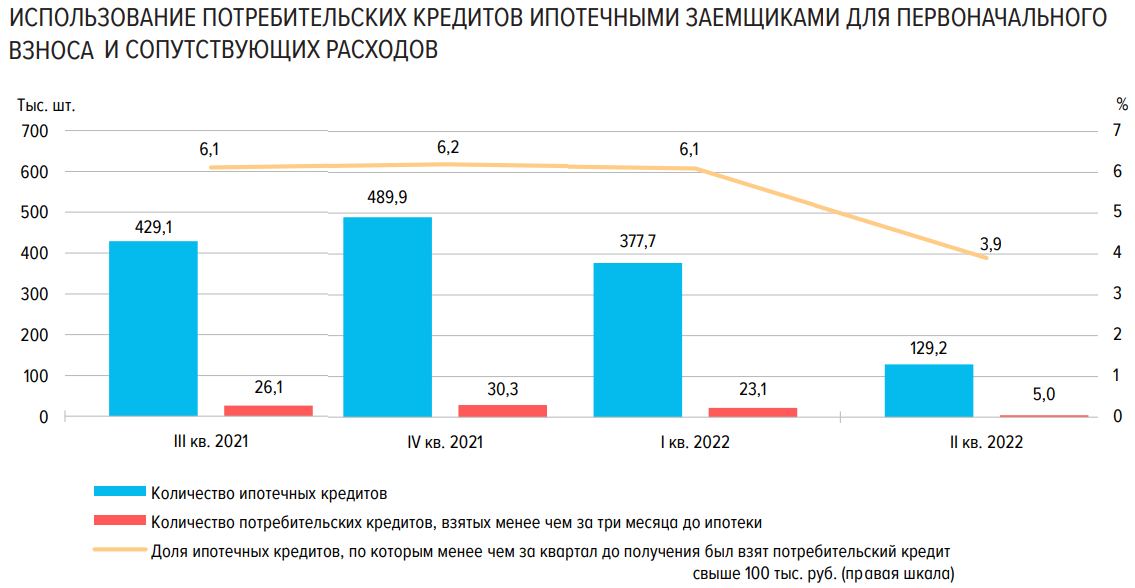


Рисунок 3.4. – Использование потребительских кредитов ипотечными заёмщиками для первоначального взноса и сопутствующих расходов [125]

Использование потребительского кредита для первоначального взноса не указывается заёмщиком, чтобы не повлиять на показатель долговой нагрузки (ПДН), призванный предотвратить возникновение кредитного риска.

Тем не менее, доля предоставленных в IV квартале ипотечных кредитов заёмщикам с ПДН более 80% достигла 44%. Растёт и доля ипотечных кредитов с первоначальным взносом до 20%: с 48% в III квартале 2022 года до 53% в IV квартале 2022 года. На первичном рынке доля кредитов с низким взносом составляет 69% [126].

Для снижения порога отказа эффективным способом кажется создание института, который гарантирует заёмщикам формирование первоначального взноса, тем самым приведя их к стандартным условиям кредитования. В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее – Стратегия Минстроя до 2030 года) закреплено направление «развитие дополнительных финансовых механизмов приобретения жилья (накопительные жилищные счета, за счёт которых заемщики смогут накопить первоначальный взнос и снизить ставку по ипотеке)» [41].

В Стратегии развития финансового рынка до 2030 года упоминается программа долгосрочных сбережений граждан [42]. Долгосрочные сбережения будут формироваться за счёт добровольных взносов, материнского капитала, а также сформированных средств граждан в накопительной части пенсии.

Программа предусматривает уплату добровольных взносов на протяжении 15 лет, а также:

* софинансирование уплачиваемых гражданами взносов государством на протяжении первых трёх лет, которое может составить до 36 000 руб. в год;
* возможность получения налогового вычета – до 52 000 руб. ежегодно при уплате взносов в программу до 400 000 руб.;
* страхование внесённых государством средств по аналогии с банковскими вкладами на сумму 2,8 млн руб. [191].

На съезде Российского союза промышленников и предпринимателей глава государства подчеркнул необходимость обеспечить модель роста, опирающегося на внутренние ресурсы. В совокупности с грамотным регулированием для профучастников со стороны Банка России система создаст стимулы для развития приоритетных для страны секторов экономики.

Программа предусматривает дифференциацию схемы софинансирования по уровню дохода участников (таблица 3.5.).

Таблица 3.5. – Схема софинансирования программы долгосрочных сбережений

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Схема | Софинансирование каждого рубля инвестиций | Уровень ежемесячного дохода | Необходимая сумма для максимальной доплаты со стороны государства, в месяц |
| Один к одному | 1 | Не более 80 000 руб. | 3 000 руб. |
| Один к двум | 0,5 | 80 000 – 150 000 руб. | 6 000 руб. |
| Один к четырём | 0,25 | Свыше 150 000 руб. | 12 000 руб. |

Среди вариантов досрочного использования средств долгосрочных сбережений – покупка жилья впервые.

Цель применения бюджетных инструментов государственной поддержки системы ипотечного жилищного кредитования – повышение доступности жилья для населения. Среди региональных программ социальной ипотеки есть программы, которые реализуются в рамках ссудо-сберегательной модели ипотечного кредитования, так и не получившей должного развития на территории РФ. Единственная программа, утверждённая на федеральном уровне и предполагающая накопительный механизм формирования первоначального взноса, – программа «Военная ипотека».

Ссудо-сберегательные институты – организации, реализующие контракты со своими членами на предоставление кредита для приобретения или реконструкции жилья, причём получение кредита обусловлено не только залогом и обязательствами заёмщика по обслуживанию долга, но и предварительным выполнением плана накопления сбережений. Ссудо-сберегательные программы могут быть реализованы в рамках специализированных институтов стройсберкасс или строительно-сберегательных кооперативов, либо в форме специальных жилищных накопительных счетов в банке [109]. Регулярное накопление стимулируется премиями из государственного (федерального или регионального) бюджета.

На сегодняшний день государственная поддержка представлена только на региональном уровне, из чего вытекает проблема ограниченности средств и ограничение потенциального круга участников. Также, при участии банка действию программы может мешать дополнительная оценка им кредитоспособности.

На территории Краснодарского края и Ростовской области реализуется государственная программа «Народная ипотека». Цель программы – оказание материальной помощи гражданам, не имеющим возможности самостоятельно купить или построить собственное жильё, а также оформить обычную ипотеку на стандартных условиях.

Участниками льготной ипотечной программы могут стать граждане РФ с пропиской в Краснодарском крае или Ростовской области, стоящие в очереди в органах местной власти на улучшение жилищных условий или имеющие менее 10 кв. м на каждого члена семьи. Срок прописки в обозначенных регионах должен составлять не менее пяти лет. Также участником программы может стать лицо, фактически имеющее жильё (например, проживающее у родителей), но не являющееся его совладельцем.

В банке-партнёре заёмщик открывает вклад от четырёх до шести лет с минимальной суммой ежемесячного пополнения от 3 до 10 тысяч рублей (за этот период предполагается возможность накопления необходимой суммы для внесения первоначального взноса). Одновременно на этот же вклад из регионального бюджета начисляется безвозмездная субсидия в размере 30% от суммы поступающих денег, но не больше 3 тысяч рублей в месяц (минимальный размер субсидии составляет 1 тыс., а максимальный – 3 тыс. рублей).

После окончания срока накопления средств клиент оформляет льготную ипотеку на сумму не более 1,5 млн руб. (1 млн руб., если вклад был открыт на 4 года) со сроком погашения долга от 6 до 9 лет с льготной процентной ставкой 6% при условии открытия вклада на 5-6 лет, 7% – при условии открытия вклада на 4 года. Сбербанк является единственным уполномоченным банком, реализующим данную региональную программу. Средства можно потратить на покупку жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости или на строительство собственного дома. К концу срока действия депозита на счёте может накопиться не более 216 тысяч рублей. Если планируется покупка недорогой квартиры или строительство небольшого дома, стоимостью до 1,5 млн рублей, то получение народной ипотеки окажется выгоднее других схем [160].

В Республике Башкортостан в 2014 году было принято Постановление Правительства Республики Башкортостан № 56 от 14.02.2014 «О порядке реализации на территории Республики Башкортостан мероприятий по финансированию жилищного строительства с использованием системы строительных сбережений». Реально функционировать система жилищных строительных сбережений начала в 2017 году.

Первоначально участниками программы могли стать граждане Российской Федерации, достигшие 18 лет, постоянно проживающие на территории Республики Башкортостан и относящиеся к одной из следующих категорий: признанные нуждающимися в жилых помещениях; члены молодых семей (возраст обоих супругов в которой не превышает 35 лет); граждане, имеющие одного и более ребенка в возрасте до 18 лет. В 2019 году ограничения для вступления в программу были сняты. С февраля 2014 года участниками программы стало уже более 8,5 тыс. граждан.

Участники региональной программы могут открыть вклад в одном из трёх банков-партнёров. Ставка, устанавливаемая кредитной организацией по вкладу участника:

* не менее 1% годовых для вкладов сроком на 3 года;
* не менее 1,25% годовых – на 4 года;
* не менее 1,5% годовых – 5 лет и более.

Минимальный размер жилищного (ипотечного) кредита составляет 150 000 рублей, а максимальный – 1 млн рублей при предоставлении кредита после накопления на вкладе в течение 3 лет и 1,5 млн рублей – в течение 4 лет и более. Сумма льготного ипотечного кредита не должна превышать 50% от стоимости приобретаемого жилья.

Ставка по жилищному (ипотечному) кредиту (займу) составляет от 5,2% годовых. Максимальный срок, на который можно оформить жилищный (ипотечный) кредит, – полтора срока накопления средств во вкладе (с учётом возможного продления срока накопления).

Премия устанавливается в размере 30% от ежемесячного взноса, но не свыше 3 000 рублей в месяц. Использование премии осуществляется посредством направления жилищных строительных сбережений:

* на оплату по сделкам (договор купли-продажи, договор долевого участия в строительстве, договор подряда на строительство индивидуального жилого дома);
* на погашение ранее предоставленного жилищного (ипотечного) кредита (займа) по жилищному (ипотечному) кредитному договору (договору займа);
* на участие в обязательствах (членство в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах) [196].

Ассоциацией застройщиков Республики Башкортостан (АЗРБ) создаётся информационная система «Экосистема рынка жилья и ипотеки», которая также позволит собрать все льготные программы в единое меню и повысить их адресность, а также поддержать спрос на жильё. Концепция проекта разрабатывалась в соответствии с задачами национального проекта «Жильё и городская среда», а также в рамках национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Экосистема обеспечит формирование аналитической, статистической, прогнозной информации и экспертных заключений по рынку жилья и ипотеки. На площадке будут собраны все действующие государственные, льготные ипотечные программы, информация об инструментах господдержки, банковских продуктах и предложения застройщиков. Создаваемая информационная система будет работать по принципу «единого окна». Главной целью создания информационной площадки является содействие повышению уровня финансовой грамотности населения, поддержание курса цифровизации строительной отрасли.

Экосистема рынка жилья и ипотеки включает в себя следующие модули: веб-интерфейс; застройщики; кредитные организации; аналитика и отчётность; интеграции. К сопряжённым государственным сервисам относятся: навигатор мер господдержки; жилстройсбережения (ЖСС); автоматизированная информационная система по учёту граждан, нуждающихся в жилых помещениях, на территории Республики Башкортостан (АИС УГНЖ). Распределение зон полномочий и ответственности Экосистемы и сопряжённых государственных сервисов представлено на рисунке 3.5. [167].

****

Рисунок 3.5. – Распределение зон полномочий и ответственности Экосистемы и сопряженных государственных сервисов

В Финляндии реализуется схема сбережения и поддержки жилья ASP – это схема, созданная правительством Финляндии и направленная на поощрение заёмщиков в возрасте 15-39 лет, впервые приобретающих жильё, и облегчение для них процесса покупки своего первого дома в виде выгодных условий по кредиту и права на 10-летнюю государственную субсидию на выплату процентов по кредиту ASP или его части.

Для получения кредита на льготных условиях, заёмщику необходимо открыть счёт в финском банке и пополнять его в течение как минимум восьми кварталов каждый месяц или каждые три месяца. После выполнения условий сбережения (10% от покупной цены объекта) выдаётся кредит. Затраты по кредиту состоят из базовой процентной ставки, банковской надбавки и платы за услуги, связанные с погашением кредита. Если ставка займа превышает 3,8% в течение периода субсидирования процентов, правительство будет платить 70% процентов свыше этой ставки. Максимальные суммы кредита ASP с субсидированием процентов зависят от города, в котором расположен объект, и варьируется от 120 000 до 215 000 евро. Кредит может составлять максимум 90% от текущей стоимости залога. Для ипотечного кредита, взятого покупателем жилья впервые, максимальный размер составляет 95%. Максимальный рекомендуемый срок ипотечного кредита составляет 20 лет. Ежемесячный платеж по кредиту должен составлять не более 35% от ежемесячного чистого дохода [214].

Опыт зарубежных стран, а также наработанный в других регионах и Башкортостане опыт свидетельствует о том, что система жилищных сбережений – эффективный способ обеспечить жильём граждан с невысоким доходом, который обладает высоким потенциалом для тиражирования на федеральном уровне. Современная ссудо-сберегательная система выступит не только как альтернативный инструмент традиционному ипотечному жилищному кредитованию, но и как инструмент повышения доступности жилья.

Мы полагаем, что ссудо-сберегательная система может стать объектом государственной поддержки и государство возьмёт на себя роль финансиста через институт развития ДОМ.РФ в рамках отдельного направления – долгосрочное финансирование этих институтов. Наличие государственных выплат может стать гарантией, что позволит кредиторам предложить наиболее лояльные условия по ипотечному кредитованию (сниженная процентная ставка, длительный срок кредитования и т. п.). При этом в качестве средств накопления может быть использован материнский (семейный) капитал.

3.4. Ответственное кредитование и цифровая модернизация ипотеки

Благодаря Парижскому соглашению 2015 года об изменении климата получает распространение ответственное финансирование в рамках перехода к модели устойчивого развития политик компаний финансового сектора.

В 2021 году в России Постановлением Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 утверждена Национальная методология по зелёному финансированию [22].

Среди критериев зелёных проектов в направлении «Строительство» п. 3.5 обозначен показатель «Ипотечное кредитование физических лиц в целях приобретения объектов недвижимости». В части приобретения жилой недвижимости его измерение осуществляется через критерий соответствия приобретаемой недвижимости одному или нескольким национальным стандартам в сфере «зелёного» строительства, а также наличие класса энергоэффективности A (очень высокий), A+ (высочайший) и A++ (высочайший), которые определены органом государственного строительного надзора.

Более 30 стран приняли таксономию «зелёных» проектов, но лишь немногие опубликовали проект социальной таксономии. Социальная таксономия – это классификация экономической деятельности, которая в значительной степени способствует достижению социальных целей.

В 2022 году институт развития ВЭБ.РФ опубликовал проект социальной таксономии. Помимо России проект социальной таксономии опубликовали Европейский союз, Китай, Турция и Малайзия, а также Международный институт устойчивого развития (IISD).

Далее рассмотрим социальные таксономии (их проекты) России, Европейского союза (ЕС) и Китая. Социальные таксономии России и ЕС разрабатывались в качестве самостоятельных, но с учётом принципов «зелёных» таксономий. В таксономии Китая социальные и зелёные проекты являются частью одной таксономии.

Социальные таксономии включают в себя сферы социального развития: здравоохранение, образование, поддержка занятости и предпринимательства, доступное жильё и базовая инфраструктура (транспорт, вода, энергия, связь), продовольственная безопасность [178]. Кажется интересным рассмотреть, как в социальных таксономиях отражена категория жилья и ипотеки.

Европейская таксономия исходит из ключевых целей и подцелей, в рамках которых определяются актуальные отрасли [150]. Логика таксономий Китая и России строится от направлений и категорий проектов с указанием критериев соответствия, подробного целеполагания нет.

В структуре социальной таксономии ЕС выделено три цели: Сотрудники, Клиенты, Устойчивые и инклюзивные сообщества. Жильё отражено в подцели «Доступ к качественным продуктам и основным услугам, таким как продукты питания, здравоохранение, жилье, образование, вода и вспомогательные услуги» цели «Жильё».

Показателями измерения являются «Процент квартир, доступных для людей с низким доходом и находящихся в неблагоприятном положении», «Процент от кв. м, выделенных через общественный список ожидания», а также то, что арендная плата за жильё должна быть дешевле, чем в среднем по региону, и доступ к нему должен осуществляться только по разрешению на проживание.

Помимо указания существенного вклада во многих таксономиях применяется принцип непричинения существенного вреда (Do No Significant Harm; DNSH). Согласно ему, проект при внесении значимого вклада в достижение одной или нескольких целей не должен вредить другим направлениям таксономии. В европейской социальной таксономии в данном разделе указано, что жильё должно соответствовать экологической таксономии, а для уязвимых групп должна быть обеспечена гарантия владения жильём.

В российском и китайском проектах критерии ограничиваются либо охватом целевых групп, либо указанием минимальных количественных метрик эффективности.

В российской таксономии социальных проектов выделено направление «Доступное и комфортное жильё» (таблица 3.6.).

Таблица 3.6. – Критерии соответствия социальных проектов таксономии РФ в направлении «Доступное и комфортное жильё»

|  |  |
| --- | --- |
| Поднаправление | Критерий соответствия |
| Строительство нового доступного жилья | При условии, что цена реализации жилья за квадратный метр не превышает 60% от средней цены сопоставимого в рассматриваемом регионе жилья  или  Для целевых социальных групп |
| Реновация и реконструкция действующих объектов недвижимости с превращением их в доступное жильё |
| Реновация и реконструкция действующих объектов недвижимости с устранением признаков аварийности | Для лиц, проживающих в жилье, находящемся в аварийном состоянии, признанном аварийным и подлежащим сносу |
| Организация доступного наёмного жилья | Для жилых помещений в наёмном доме социального использования – без дополнительных критериев.  Для жилых помещений в наёмном доме коммерческого использования: Доля льготного фонда в наёмном жилье не должна быть ниже 20% и один из двух критериев:  При условии, что стоимость найма за квадратный метр не превышает 60% от средней цены найма сопоставимого в рассматриваемом регионе не льготного жилья  или  При условии, что стоимость найма в льготном фонде не превышает 30% от среднедушевого дохода населения в соответствующем субъекте Российской Федерации, умноженной на средний размер домохозяйства в Российской Федерации |
| Ипотечное кредитование физических лиц | Ипотечные кредиты, которые соответствуют следующим параметрам:  − заёмщиком выступает физическое лицо;  − предметом залога является жилое помещение или апартаменты, предназначенные для проживания, или права требования по договору участия в долевом строительстве жилья. Закладываемый объект недвижимости находится (будет находиться) на территории Российской Федерации;  − кредит (заём) выдан в рублях Российской Федерации;  − размер кредита (займа) на дату выдачи не превышает:  • 20 млн. руб. – г. Москва, Московская область, г. Санкт-Петербург;  • 10 млн. руб. – остальные субъекты Российской Федерации |
| Финансирование мероприятий по вынужденному переселению, в т.ч. из аварийного жилья, мест с неблагоприятными условиями для жизни | Для лиц, проживающих в жилье, находящемся в аварийном состоянии, признанном аварийным и подлежащим сносу |
| Реализация проектов, направленных на обеспечение комфортной, современной, ресурсоэффективной и безопасной жилой среды | Без дополнительных критериев |

Российскую таксономию, по примеру социальной таксономии Китая (приложение 3) [149] следует дополнить критерием оценки воздействия: какой ожидается положительный эффект от реализации проекта, на кого он направлен и как будет измеряться, например, доступность жилья для целевых групп, количество людей, имеющих доступ к недорогому и наёмному жилью в разрезе регионов.

В условиях перехода к цифровой экономике и устойчивому развитию, степень их внедрения наряду с доступностью для различных категорий клиентов в большей части определяет конкурентоспособность ипотечных кредитов в кредитных организациях. Банки стремятся разрабатывать продукты, соответствующие тенденциям развития (таблица 3.7.).

Таблица 3.7. – Виды ипотечного продукта в разрезе трендов развития

|  |  |
| --- | --- |
| Условие | Ипотечный продукт |
| ESG | * Стандартный; * зелёный. |
| Цифровизация | * Продукт, оформляемый в офисе банка; * продукт с онлайн-заявкой на сайте или в мобильном приложении банка; * продукт с онлайн-заявкой на сайте агрегатора и (или) маркетплейса; * продукт с электронной регистрацией сделки. |

Одним из перспективных направлений считается «зелёное» кредитование, предполагающее льготные ипотечные кредиты на недвижимость с высоким классом энергоэффективности. Нормативная база для данного инструмента – Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 70346-2022 «Здания многоквартирные жилые «зелёные». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации» – добровольная система сертификации жилых домов на соответствие критериям экологичного строительства. Методика состоит из системы критериев, которая характеризует объект строительства на всех этапах жизненного цикла.

ДОМ.РФ сделал шаг к развитию интереса банковского сектора к «зелёной» ипотеке через возможность её рефинансирования с ИЦБ ДОМ.РФ, проведя сделку секьюритизации «зелёной» ипотеки с Банком ДОМ.РФ. В ипотечное покрытие облигаций включены более 1 500 кредитов, выданных в 35 регионах России для покупки квартир в домах с классом энергоэффективности от А до А++ [130].

Банки уже внедряют продукты, связанные с целями устойчивого развития. В частности, банк «Центр-инвест» внедрил методологию оценки углеродного следа при кредитовании ипотеки. Для каждой квартиры, которая приобретается за счёт кредитных средств, банк рассчитывает объём выбросов углекислого газа от прогнозируемого потребления всех энергетических ресурсов в МКД. Расчёт включает в себя суммарный удельный годовой расход тепловой энергии на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение, общедомовые нужды многоквартирных жилых домов. Используемая методология учитывает местоположение многоквартирного дома, этажность, год постройки, класс энергетической эффективности дома, площадь квартиры и др. Всего за месяц работы банку удалось учесть выбросы по 293 кредитам на сумму 1 065 млн рублей [154]. Кредитный продукт банка «Зелёная ипотека» даёт возможность приобрести энергоэффективное жилье по сниженной ставке. В банке внедрена система ESG-рейтингов бизнес-клиентов для оценки нефинансовых рисков предприятий, вовлеченности в охрану окружающей среды.

Правительство Брюссельского столичного региона выделило целый ряд энергетических грантов с целью повышения энергоэффективности домов в Брюсселе. Кроме того, в Брюсселе можно получить кредит на работы, связанные со зданием, конструкцией и внутренней отделкой, с целью устранения проблем, связанных с возрастом, здоровьем, безопасностью, комфортом или пространством. Размер надбавки определяется в процентах от объёма принятой работы. Это варьируется от 30 до 70% в зависимости от дохода владельца-арендатора и района, в котором расположен дом, и составляет максимум 35 000 евро. Условиями предоставления являются год постройки дома не более 30 лет назад и не менее 5 лет проживание в этом доме после завершения работ [223].

В Казахстане Отбасы банк запустил программу «зелёной» ипотеки под 12,5% годовых, со снижением через 10 лет до 3,5-5%. В рамках такого кредита при строительстве жилья застройщик должен использовать экологичные материалы, благоустроить и озеленить близлежащую территорию, организовать систему утилизации отходов, водоэффективность и прочее. Ипотеку на сумму до 35 млн тенге (около 6 млн руб.) при первоначальном взносе в 20% можно оформить только на готовое или строящееся жильё на первичном рынке.

Особую роль в развитии системы ипотечного жилищного кредитования играет цифровизация. Основными инновационными технологиями, оказывающими влияние на цифровую модернизацию системы ипотечного жилищного кредитования, являются:

* 1. распределенные реестры (distributed ledger technology, DLT), в частности – блокчейн (blockchain);
  2. искусственный интеллект (artificial intelligence, AI);
  3. облачные вычисления и виртуальная реальность (VR);
  4. удалённая биометрическая идентификация, включающая технологии распознавания лиц, идентификации голоса, сканеры отпечатков пальцев;
  5. развитие экосистем и маркетплейсов.

Блокчейн – это учётная технология, состоящая из цепочки блоков, в каждом из которых хранится информация о совершенных ранее операциях. Ключевым преимуществом данной системы является наличие алгоритма консенсуса – для создания нового блока в цепочке требуется проверка и подтверждение данной операции всеми участниками сети.

Создание цифрового идентификатора (ID) объектов недвижимости позволит банкам оперативно определять статус владения или подтверждать рыночную стоимость, поскольку цифровой ID будет содержать информацию о всех собственниках объекта и его текущей рыночной стоимости [204].

На базе блокчейн-протокола Ethereum была разработана платформа «Мастерчейн» [16]. Платформа предоставляет следующие продукты:

* Цифровые финансовые активы.
* Цифровые банковские гарантии.
* Цифровая ипотека [127].

Цифровая ипотека – система учёта закладных, действующая на принципах блокчейна. В ходе регистрации ипотечного кредита создаётся электронная закладная и формируется её токен, который хранится на платформе. Токен фиксирует осуществление всех возможных операций с закладной и содержит основные данные об этом документе. Среди участников системы – Сбербанк, Газпромбанк, Банк Дом.РФ, ДК Регион, Ак Барс Банк [127]

Внедрение электронной закладной оказывает способствует развитию финансового рынка: в 2021 году около 19% всех выпусков были полностью обеспечены электронными закладными, по итогам 2022 года доля таких выпусков – уже более 55% [131].

Блокчейн позволяет избежать риск кибермошенничества, ошибки и двойные продажи как объекта недвижимости, так и ценных бумаг. В то же время, утеря или передача сертификата электронной подписи третьим лицам позволит им оформить цифровую ипотеку или указать в закладной имущество потерпевшего.

Искусственный интеллект даёт возможность обрабатывать большие массивы данных и создавать решения на основе анализа данных. Для разработки новых продуктов используются нейронные сети, обработка естественного языка, машинное обучение, большие данные. Благодаря им возможно создание онлайн-консультантов, чат-ботов, сервисов рекомендаций.

Переход на дистанционные ипотечные сделки в банковском секторе был бы невозможным без поддержки партнёрского канала: появление возможности дистанционного просмотра квартир, консультации в онлайн режиме.

Основным трендом ипотечного рынка можно назвать рост доли онлайн-сделок по ипотеке. К началу 2022 года доля онлайн-сделок по ипотеке уже достигла 60% и продолжает показывать рост [68]. Возможность проведения ипотечной сделки в электронном формате сокращает издержки кредиторов и ипотечных заёмщиков, а это, в свою очередь, позволяет банкам снижать ставки по кредитам, выдаваемым в дистанционном формате.

В 2017 году Банк России заявил о создании системы «Маркетплейс». Нормативной базой для создания данной системы стал Федеральный закон №211-ФЗ «О совершении финансовых сделок с использованием финансовой платформы» (далее – № 211-ФЗ) [6].

Согласно закону, финансовая платформа – информационная система, которая обеспечивает взаимодействие финансовых организаций или эмитентов с потребителями финансовых услуг посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в целях обеспечения возможности совершения финансовых сделок и доступ к которой предоставляется оператором финансовой платформы.

Операторы финансовых платформ обеспечивают удобство, надёжность и безопасность совершения сделок, а также сохранность персональных данных их участников. Если оператор финансовой платформы включён в соответствующий реестр Банка России, регулятор контролирует его деятельность, что обеспечивает дополнительную защиту потребителей.

Ключевым эффектом от создания платформ «Маркетплейс» с точки зрения конкуренции является предоставление потребителю вне зависимости от его местонахождения доступа к максимально возможному широкому кругу финансовых организаций и разнообразному спектру финансовых сервисов [122].

Сведения о сделках, совершённых на финансовых платформах, хранятся в едином регистраторе финансовых транзакций (РФТ), созданном на базе центрального депозитария (НКО АО «Национальный расчетный депозитарий»).

Проект «Маркетплейс» объединил следующих участников рынка:

* витрины (агрегаторы данных), демонстрирующие необходимую информацию о продуктовой линейке (например, срок, процентная ставка, рейтинг и т. д.);
* поставщики финансовых продуктов и услуг (банки, страховые компании, управляющие компании паевых инвестиционных фондов и др.);
* электронные платформы, к ним подключаются поставщики финансовых продуктов и услуг;
* операторы финансовых платформ (таблица 3.8.);
* регистратор финансовых транзакций, который выступает хранилищем данных о проведённых сделках в режиме «единого окна».

Чтобы получить статус оператора финансовой платформы, необходимо соответствовать установленным законом требованиям Банка России, среди них – требования к минимальному размеру собственных средств (100 млн руб.), запрет оператору становиться стороной в финансовых сделках.

В № 211-ФЗ нет упоминаний об использовании технологий для анализа биометрических данных как метода идентификации клиента во время работы с маркетплейсом. Некоторые из платформ позволяют пройти авторизацию через Единый портал государственных и муниципальных услуг, некоторые – через номер телефона и электронную почту. Чаще всего после прохождения авторизации необходимо встретиться с сотрудником финансовой платформы, который проводит идентификацию клиента. Оператор финансовой платформы может поручить проведение идентификации клиентов банку. Личное присутствие необходимо для получения простой электронной подписи.

Таблица 3.8. – Реестр операторов финансовых платформ на 14.04.2023 [137]

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование оператора финансовой платформы | Наименование финансовой платформы | Дата включения в реестр | Официальный сайт | Продукты |
| 1 | ПАО Московская Биржа | Финуслуги | 27.08.2020 | https://finuslugi.ru | Сбережения, кредиты (ипотека), страхование, инвестиции |
| 2 | АО ВТБ Регистратор | Кворум.Маркет | 27.08.2020 | www.vtbreg.com | Инвестиции |
| 3 | АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» | Финансовая платформа | 22.10.2020 | https://platform.finance/ | Инвестиции |
| 4 | АО «Финансовый Маркетплейс Сравни.ру» | Финансовая платформа Сравни.ру | 26.08.2021 | https://www.sravni.market | Кредиты потребительские |
| 5 | АО «ОФМ» | Открытый Финансовый Маркетплейс | 21.12.2021 | www.opfm.ru | *В разработке* |
| 6 | АО "Цифровые технологии" | Финансовая платформа «Цифровые технологии» | 06.09.2022 | https://bankiplatforma.ru | Кредиты и рефинансирова-ние |
| 7 | АО «ФИНФОРТ МП» | Финмарт24 | 16.03.2023 | www.finmart24.ru | Кредит наличными, карты, сбережения, РКО |
| 8 | АО «Финансовая платформа» | ФинПлатформа. | 13.04.2023 | https://www.fin.live | Кредиты потребительские и ипотека  *В разработке* |

После прохождения идентификации механизм работы цифрового финансового маркетплейса состоит в следующем. Клиент заходит на сайт-витрину, сравнивает и выбирает финансовый продукт, проводит его идентификацию на финансовой платформе, подтверждает условия договора и получает уведомление от РФТ. Также, маркетплейс даёт человеку возможность в своем личном кабинете видеть всю информацию о своих финансовых транзакциях – по запросу контрагенты могут репортировать все финансовые транзакции в этот финансовый регистратор [59]. Оператор финансовой платформы проводит расчёты с использованием специального счёта. Через этот счёт клиентам начисляются доходы от сделок, а также списываются средства за предоставленные услуги.

Поставщики финансовых услуг получат возможность сформировать дополнительную клиентскую базу, в том числе за счёт вовлечения потребителей, проживающих на территориях, где не представлены физические офисы компаний; снизить себестоимость привлечения и обслуживания клиентов; перевести финансовые сервисы на аутсорсинг.

Согласно информации Банка России, реализация проекта не предполагает государственных инвестиций для создания элементов системы «Маркетплейс», поскольку планируется, что её построение будет происходить на рыночных принципах [142].

Финансовые платформы расширяют возможности выбора для потребителя, поскольку ему нужно зайти лишь на одну платформу и сравнить несколько предложений. Именно так информационная асимметрия (неравномерное распределение между сторонами контакта) становится меньше, а конкуренция, в том числе неценовая, растёт [86]. Также снижается уровень концентрации на региональных рынках жилищных кредитов, которая сдерживает развитие кредитования в регионах России [84].

К цифровым платформам на рынке недвижимости также относятся: сервис «сделка.дом.рф» от единого института развития в жилищной сфере «ДОМ.РФ», который позволяет оформить любую «электронную сделку», такую как подача заявки в Росреестр, оплата госпошлины, регистрация электронной закладной; агрегаторы Авито Недвижимость, Домофонд, Яндекс.Недвижимость.

Сбербанк использует Сервис безопасных расчетов, который самостоятельно отслеживает регистрацию ДДУ, после чего осуществляет перевод денежных средств от дольщика застройщику. Сервис «Домклик» – сервис полного цикла оформления сделки в Сбербанке.

Из представленных в реестре операторов финансовых платформ, только двое предоставляют услуги на ипотечном рынке – Московская биржа и АО «Финансовая платформа» (входит в группу ЦИАН).

При работе на платформе Финуслуги доступно две опции: «Отправить заявку» и «Оформить в банке». В обоих случаях платформа переадресовывает клиента на страницу программы на сайте банка. Большинство финансовых учреждений предусмотрели возможность заполнить анкету онлайн.

ФинПлатформа. находится в тестовом режиме. Платформа предполагает онлайн одобрение и решение по ипотеке и потребительским кредитам. Авторизация будет происходить через цифровой профиль Госуслуг.

Основной критерий их отличия – это полнота клиентского пути: полный клиентский путь (до сделки) будет обеспечен платформой Финплатформа., частичный путь (поиск предложений, подача заявок, одобрение) уже предоставляется платформой Финуслуги.

К развитию финансовых платформ подключаются региональные органы власти. Так, в Московской области планируют презентовать маркетплейс для индивидуального жилищного строительства в конце 2023 года, сообщила журналистам министр жилищной политики Подмосковья Инна Федотова. На платформе будет доступен выбор типовых проектов, а также подходящих ипотечных продуктов. Развитие региональных маркетплейсов позволит привлечь к участию региональных и локальных участников рынка, учесть региональные особенности, такие как преобладание сельских территорий, наличие градообразующих предприятий и др.

На сегодняшний день активно развиваются банковские экосистемы. Пока к ним нет особых требований от Банка России, они могут стать ключевыми каналами коммуникаций с клиентами. Но это возможность только для крупных игроков, что может привести к формированию олигополий, а маркетплейсы дают шанс развитию небольших игроков.

Для стимулирования компаний предоставлять услуги через маркетплейс Банк России должен разработать меры экономического характера, например, снижение норм резервирования по операциям, совершённым через финансовые платформы.

В связи с влиянием политических событий на финансовый рынок в 2022 году, многие финансовые инструменты стали недоступны для покупки, поэтому участники жилищного рынка работают над созданием альтернативных продуктов.

Одна из инноваций – инвестиционные токены на недвижимость, являющиеся разновидностью цифровых финансовых активов. Токен является долговым обязательством эмитента перед инвестором (владельцем токена) и не даёт права собственности на конкретный квадратный метр. Доходность инструмента обеспечена ростом стоимости недвижимости к моменту завершения строительства. Застройщик, выпуская под постройку дома токены, получает финансирование проекта. Первопроходцем на рынке недвижимости стала группа «Самолёт»: их токены размещаются в системе «Atomyze». Минимальная инвестиция составляет 50 тысяч рублей, средства будут храниться на счетах эскроу.

Цифровые финансовые активы могут выпускаться только в соответствующей информационной системе, которая обслуживается оператором этой информационной системы. Статус присваивает Банк России. Сегодня в реестре находится пять компаний, две из которых – кредитные организации. В силу того, что продукты предоставляются на специализированных площадках, их ликвидность ограничена.

Для привлечения финансовых средств субъекты системы ипотечного жилищного кредитования используют современные инструменты. Так, получает развитие краудинвестинг: на законодательном уровне уже регламентированы отношения, возникающие между инвесторами и субъектами, привлекающими инвестиции на специализированных цифровых платформах [5]. Создание технологической базы и координация действий между субъектами системы позволят успешно применять данный инструмент.

В российской практике краундинвестинговая платформа создаёт фонд в формате закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости (ЗПИФН) для каждого объекта недвижимости. В то же время, девелопер может самостоятельно создать ЗПИФ (рисунок 3.6.).

С 2023 года программы «Дальневосточная ипотека», «Семейная ипотека», «Льготная ипотека», «IT-ипотека» распространены на граждан, приобретающих жильё у управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ) при условии, что указанное жильё входит в состав имущества ЗПИФ и если управляющей компанией данных фондов было получено разрешение на строительство соответствующего объекта и в разрешение на его ввод в эксплуатацию.

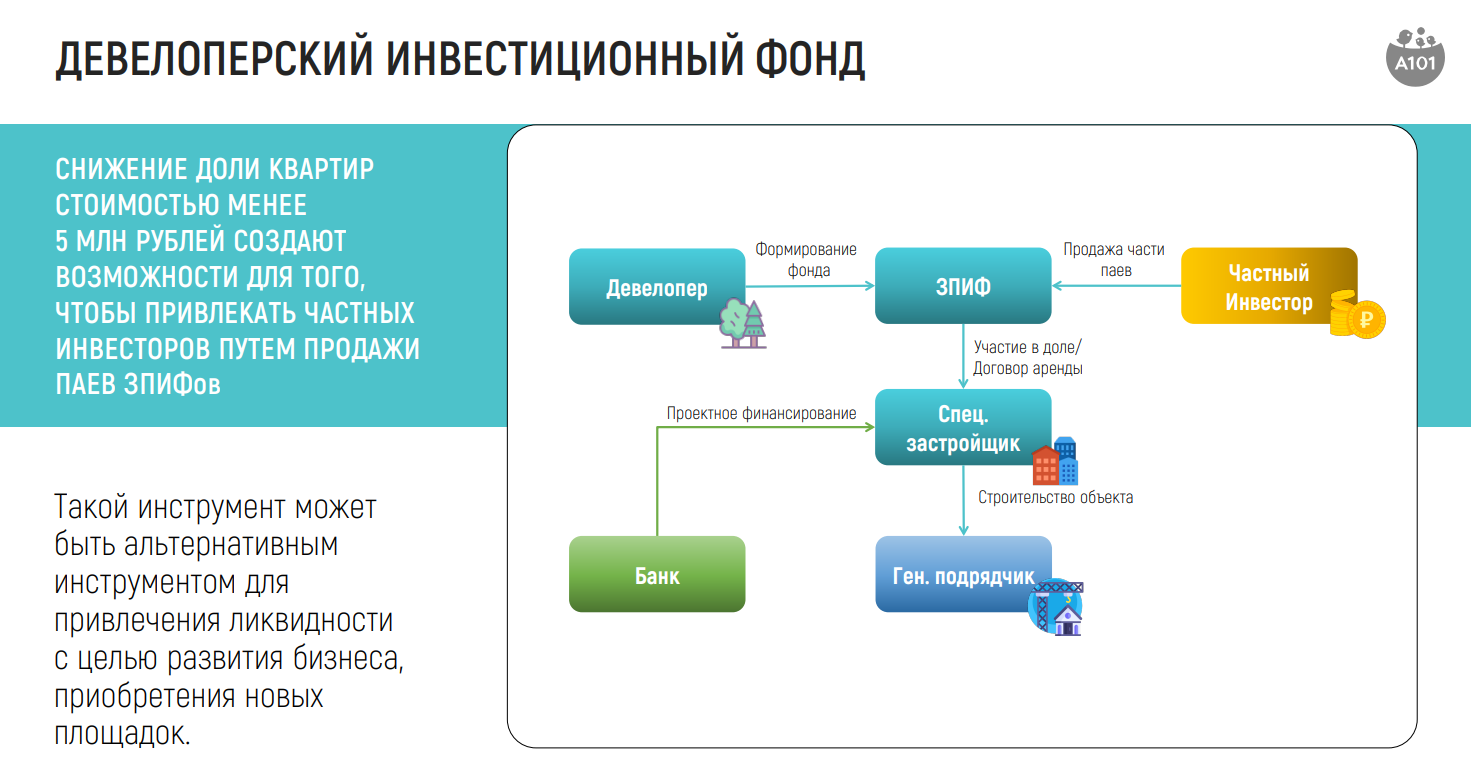


Рисунок 3.6. – Схема взаимодействия участников при создании девелоперского ЗПИФ [225]

В результате проведённого в работе анализа можно сделать вывод о том, что программы субсидирования спроса стоит делать более адресными. Наиболее эффективными будут меры прямой поддержки в виде субсидии, нежели субсидирование процентной ставки. Механизм субсидирования эффективен в качестве антикризисной меры.

Основными направлениями поддержки могут стать гарантии ипотечного кредитования в отношении определённых категорий граждан; институт формирования первоначального взноса; обеспечение занятости населения через решение жилищной проблемы (институт корпоративной ипотеки); развитие альтернативных инструментов обеспечения жильём и привлечения инвестиционных средств для развития строительной отрасли; недопущение «провалов рынка» (олигополия, информационная асимметрия). Предложенные в данной работе меры позволят расширить возможности развития ипотечного рынка.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Повышение доступности жилья для населения России является важнейшей социально-экономической задачей государства. Ипотечное жилищное кредитование является одним из наиболее действенных финансовых инструментов, позволяющих решить жилищный вопрос, а также стимулирует развитие строительной и смежных с ней отраслей промышленности. Активное участие государства в регулировании системы ипотечного жилищного кредитования усиливает социально-экономическое значение данной сферы экономики.

В процессе исследования были достигнуты следующие результаты:

1. Предложены авторские трактовки понятий «ипотечный жилищный кредит», «ипотечное жилищное кредитование», «социальная ипотека»:

* ипотечный жилищный кредит (далее – ИЖК) – это денежные средства, выдаваемые уполномоченными организациями на условиях возвратности, срочности, платности под залог недвижимого имущества (или прав требования на него) для покупки или строительства жилья с целью улучшения жилищных условий или инвестиций, чаще всего на длительный срок.
* ипотечное жилищное кредитование – система взаимоотношений экономических субъектов со специальным правовым регулированием, включающая в себя процесс оформления и выдачи ипотечного жилищного кредита, уступку прав на кредитные требования ипотечным агентам, а также комплекс мер государственной поддержки и являющаяся инструментом повышения доступности жилья.
* социальная ипотека – ипотечный жилищный кредит, одной из сторон сделки по которому является государство, предоставляющее определённый вид поддержки конкретным демографическим группам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Сделан вывод, что объектом государственной поддержки по программам социальной ипотеки являются не только социально незащищённые, но и социально значимые категории граждан. К социально значимым категориям можно отнести квалифицированных специалистов, на рынке которых существует дефицит, востребованных в бюджетных организациях (медицинские и педагогические работники), градообразующих предприятиях, компаниях стратегического сектора.

1. Показана роль государства как субъекта системы ипотечного жилищного кредитования через выполняемые им функции:

* регулирование ипотечного рынка путём формирования законодательных и организационно-экономических основ, обеспечивающих благоприятные условия для развития ипотечного жилищного кредитования, привлечения средств частных инвесторов в жилищную сферу;
* формирование условий и программ, нацеленных на повышение доступности ипотечных жилищных кредитов, содействие определённым категориям граждан в приобретении жилья (прежде всего тем, чьих доходов недостаточно для получения рыночных банковских ипотечных кредитов);
* создание условий для развития инфраструктуры, обеспечивающей функционирование системы ипотечного жилищного кредитования, и недопущение монополии на рынке.

Основными причинами государственного вмешательства в функционирование системы ипотечного жилищного кредитования в рамках неоклассического подхода являются монополизация рынка (уход с рынка малых и средних банков; охват большей части рынка крупными банками с государственным участием), информационная асимметрия (преобладание на рынке кредитных организаций, имеющих преимущество за счёт масштаба и более низкой себестоимости; недобросовестные кредиторы), возникновение внешних эффектов (неравномерное распределение ипотечного рынка в регионах), производство общественных благ (рынок не может обеспечить производство доступного жилья, а также доступной ипотеки).

1. Оценено современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования. Среди экспертов существует дискуссия о наличии на рынке ценового пузыря, образовавшегося в результате сверхмягкой денежно-кредитной политики Банка России и субсидированию ставок на первичном рынке со стороны государства. Некоторые региональные рынки оказались не готовы к росту ипотечного спроса, льготная ипотека не учитывала локальной специфики.

Население активно использует ипотечные жилищные кредиты, несмотря на изменение условий льготной ипотеки и рост процентных ставок в условиях неопределённости. При кредитовании физических лиц для банков главным фактором установления ставок является не ключевая ставка, а возникающие геополитические и инфляционные риски.

За период 2017-2022 гг. увеличение объёма ввода жилья произошло в основном за счёт индивидуального жилищного строительства. На рынке наблюдается тенденция смещения баланса между спросом и предложением в сторону предложения.

1. В работе исследованы действующие на сегодняшний день ипотечные жилищные программы с государственной поддержкой федерального уровня. К бюджетным инструментам государственной поддержки относят: субсидирование (части) процентной ставки по ипотечному кредиту, адресные субсидии для отдельных категорий граждан, ипотечные каникулы, премирование накопительных вкладов жилищных сберегательных программ, государственное страхование кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании.

Субсидирование процентной ставки ипотечного кредита – один из основных механизмов господдержки ипотечного кредитования. Механизм субсидирования процентных ставок эффективен в качестве антикризисной меры. Что касается действия самих программ, то необходимо уходить от массовых программ к адресным. Сделан вывод, что более эффективным является направление бюджетных средств на досрочное погашение по кредиту или целевые субсидии на оплату первоначального взноса. При завершении действия антикризисных программ возможно привязать механизм субсидирования ставок по ИЖК к ключевой ставке ЦБ РФ и установить заградительный уровень, достижение которого включает механизм субсидирования.

1. Проанализированы инициативы, внедряемые в регионах для обеспечения доступности ипотечного жилищного кредитования, и поддерживаемые категории населения.

Региональные администрации вправе самостоятельно формировать перечень категорий граждан, имеющих право на ипотечный кредит с господдержкой. Чаще всего поддерживаются следующие категории граждан: молодые семьи; многодетные; ветераны; инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов; работники бюджетной сферы; начинающие специалисты; государственные и муниципальные служащие; переселенцы; работники сельского хозяйства; жители сельской местности.

При введении программы на федеральном уровне не учитываются уже применяемые региональные меры по отношению к выбранной целевой группе. Региональная мера может носить как дополняющий, так и исключительный характер. В первом случае её можно комбинировать с федеральными мерами поддержки, во втором – получатель поддержки не может обращаться за поддержкой в другие инстанции.

Ассоциацией застройщиков Республики Башкортостан создаётся информационная система «Экосистема рынка жилья и ипотеки», где будут собраны все действующие государственные, льготные ипотечные программы, информация об инструментах господдержки, банковских продуктах и предложения застройщиков. Главной целью создания информационной площадки является содействие повышению уровня финансовой грамотности населения, поддержание курса цифровизации строительной отрасли.

На федеральном уровне развивается Единая ипотечная программа от ДОМ.РФ, которая призвана объединить федеральные программы, операторами которых является ДОМ.РФ, с дополнительной субсидией со стороны регионов. Однако, на сегодняшний день к реализации программ присоединились только 4 банка и 14 регионов.

1. Показана роль единого института развития в жилищной сфере ДОМ.РФ в системе ипотечного жилищного кредитования: выступает оператором большинства мер господдержки в жилищной сфере, является основным эмитентом ипотечных облигаций под кредиты крупнейших банков и финансовых организаций в России и облигаций для финансирования инфраструктуры. ДОМ.РФ развивает цивилизованный рынок арендного жилья, в том числе социальной аренды, а также осуществляет поддержку застройщиков по двум программам: поддержка низкомаржинальных проектов и субсидирование государственных контрактов по строительству социальных объектов. ДОМ.РФ осуществляет свою деятельность в целях содействия повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации.
2. Для выполнения обязательств государства по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством, государство может обеспечить выкуп части новостроек. По законодательству [9] государство обязано предоставлять жилье военнослужащим, что актуально в связи с увеличением численности армии.

В апреле 2020 года ДОМ РФ утвердил программы выкупа стандартных по площади квартир у застройщиков через аукцион. Регионы могли присоединиться к программе, выкупая квартиры для расселения аварийного фонда, пополнения муниципальных и региональных фондов. Аукционы были признаны несостоявшимися в связи с отсутствием необходимости в программе выкупа жилья у застройщиков в связи с введением льготной ипотеки. Сейчас есть условия для успешной реализации данной программы.

1. Выделены проблемы, которые могут препятствовать дальнейшему развитию секьюритизации:
   1. Основными инвесторами в ипотечные ценные бумаги остаются банки, доля которых продолжает расти и сегодня превышает 85%. Однако в настоящее время большая часть ИЦБ лежит на балансах банков-оригинаторов, а не банков – рыночных инвесторов. Инвестиции НПФ, которым был установлен специальный 5%-ный лимит вложения пенсионных накоплений в ИЦБ и на активность которых рассчитывали участники рынка, заметно сократились. Доля ипотечных бумаг в их суммарном портфеле составляет 0,7%.

Вовлечение пенсионных фондов, страховых компаний, управляющих компаний на рынок ипотечных облигаций способствовало бы развитию секьюритизации и привлечению больших объёмов финансирования в банковскую сферу.

* 1. На данный момент 74% всех облигаций, находящихся в обращении, были выпущены в результате сделок ДОМ.РФ совместно с банком ВТБ и Сбербанком [129]. Привлечение большего числа участников к сделкам секьюритизации позволило бы укрепить их финансовую устойчивость, которая находится под большим риском, чем финансовая устойчивость банков с государственным участием. Добиться этого можно путём смягчения допуска к выпуску ипотечных облигаций и объединение оригинаторов, неспособных самостоятельно предоставить интересный для рыночных сделок пул ипотечных кредитов, в рамках одной сделки.
  2. В условиях санкционного давления условие классификации инструментов секьюритизации по уровню риска в зависимости от присвоенного зарубежным рейтинговым агентством рейтинга [38] не может применяться, поскольку рейтинги зарубежных агентств были отозваны. Необходимо внести изменения, позволяющие эмитентам ценных бумаг использовать рейтинги российских агентств.

1. Крупные федеральные девелоперы проявляют повышенный интерес к загородному строительству и проектам комплексного освоения территории, включающие в себя корпуса среднеэтажной, малоэтажной, блокированной застройки, а также зоны индивидуальных жилых домов. Влияние ИЖС на отрасли по производству строительных материалов и строительной техники недостаточно в силу высокой доли импортных материалов, используемых в строительстве. Объектами строительства могут стать объекты ветхого и аварийного жилья, подлежащие реконструкции, строительство коттеджных посёлков через механизм проектного финансирования, производство деревянных домокомплектов, а также многоэтажное жилое строительство.

Выделены факторы, ограничивающие развитие рынка ИЖС.

* Аккредитованные подрядные организации неохотно выезжают в удалённые территории.
* Отсутствие на рынке индивидуальных домов со стоимостью до 3 млн рублей (максимальная сумма по программам «Льготная ипотека», «Сельская ипотека»).
* Сложность оценки объектов ИЖС из-за индивидуальных особенностей, вследствие чего объект обладает низкой ликвидностью в случае дефолта заёмщика. Данную проблему может решить разработка системы верификации застройщиков и подрядчиков, определение критериев для их одобрения, распространение типовых проектных решений. Запуск института экспертного сопровождения проектирования на предпроектной стадии стимулирует развитие проектной деятельности.
* Неурегулированность вопроса о собственности на имущество общего пользования и управления им. Застройщики оформляли таунхаусы как индивидуальные жилые дома, в то время как они не являются жилыми помещениями. После сделки купли-продажи покупатель понимает, что стал собственником не отдельной квартиры, а только доли в малоэтажном объекте, поскольку не может оформить прописку.
* Застройка земельных участков в удалённых территориях затрудняется сложностью и дороговизной проведения инженерных коммуникаций.
* По типовым проектам ИЖС, представленным на сервисах «Цифровое строительство» от ДОМ.РФ и «Своё село» от Россельхозбанка, отсутствует критерий сейсмостойкости, который важно учитывать при строительстве в сейсмоопасном регионе, например, в Камчатском крае. Для заёмщиков это важное условие, особенно в свете землетрясений в Турции 2023 года.

1. Выработаны рекомендации по внесению изменений в действующие программы ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой для обеспечения доступности большему числу заёмщиков с сохранением адресности программ:
   1. полная отмена условия программы «Льготная ипотека» по завершению строительства в течение 12 месяцев с момента получения кредита для территорий ДФО (на сегодняшний день требование приостановлено), поскольку долгие сроки доставки стройматериалов и строительства ограничивают спрос на данную программу в отдалённых населённых пунктах ДФО.
   2. Распространение программы «Сельская ипотека» на строительство жилья своими силами, поскольку в сёлах чаще всего отсутствуют профессиональные подрядчики, а крупные застройщики неохотно выезжают в удалённые территории.
   3. Распространение действия ГЖС на жителей новых территорий – Донецкой народной республики, Луганской народной республики и Запорожской области по примеру распространения права получения ГЖС на жителей Херсонской области.
   4. Распространение программы «Семейная ипотека» и «Дальневосточная ипотека» на вторичное жильё в населённых пунктах, где отсутствует строительство МКД по данным ЕИСЖС. На май 2023 года по данным ЕИСЖС существует всего два региона, где отсутствует строительство – Ненецкий автономный округ и Чукотский автономный округ. Однако из 1 117 городов в России в 600 из них объём ввода нового жилья равен нулю [195].
   5. Снятие ограничения возраста обоих супругов 35 лет по программе «Дальневосточная ипотека». Чтобы обойти это условие, жители Приамурья разводятся – неполная семья (женщина до 45 лет и ребенок до 18 лет) может взять «Дальневосточную ипотеку» [152]. По нашему мнению, не должно быть возрастных ограничений по программе «Дальневосточная ипотека», поскольку цель программы – снизить отток населения.
   6. Для исключения возможности использования бюджетных средств в инвестиционных целях необходимо внести обязанность регистрации в объекте ИЖК во все программы с государственным участием по аналогии с «Дальневосточной ипотекой» и «Сельской ипотекой», а также добавить требование к площади не менее социальной нормы для реализации права на достаточное жилище в его более широких аспектах, поскольку одной из проблем действующего предложения является сокращение площади жилья.
2. Предложено усовершенствовать нормативно-правовую базу посредством введения:
   1. гарантий ипотечного кредитования со стороны государства или единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» по отношению к определённым категориям граждан. Кредитные организации самостоятельно разрабатывают нормы оценки кредитоспособности и требования к заёмщику. Стремясь минимизировать кредитный риск, банк ограничивает выдачу кредитов для малообеспеченных категорий населения, которые могут являться объектом государственной поддержки. Нововведение сможет решить проблему отказа в кредитовании. Во избежание противоречия с положениями статьи 421 ГК РФ и нарушения права свободы граждан и юридических лиц в заключении договора, институт гарантии ипотечного кредитования в отношении определённых категорий граждан необходимо зафиксировать. Нормативно-правовой акт должен разъяснять, каким категориям граждан и по каким принципам предоставляются гарантии выдачи кредитов по «социальным схемам».
   2. возможности залога пая для членов жилищно-строительных кооперативов. При объединении целевых категорий граждан для решения типовых строительных задач в рамках жилищно-строительных кооперативов возможно массовое решение вопроса доступного жилья. Государственная поддержка ЖСК осуществляется через безвозмездную передачу земельных участков и содействие в подключении объектов инженерной инфраструктуры. За счёт этого, а также отсутствия маржи застройщика и снижения расходов подрядчика, строительство жилья ЖСК обходится дешевле. Один член ЖСК вправе владеть одним паем, что соответствует праву на приобретение в собственность одного жилого помещения. Но для приобретения пая ипотечный кредит недоступен.
   3. введения исламской ипотеки, что позволит увеличить доступность ипотечного кредита для мусульман, проживающих на территории России.
3. Ожидание в очереди на улучшение жилищных условий, организованной на региональном уровне, привязывает граждан к месту постановки на жилищный учёт и препятствует свободному перемещению по стране трудовых ресурсов. Время ожидания в очереди на улучшение жилищных условий законодательно не закреплено. К тому же, многодетные семьи в первоочередном порядке включаются в очередь нуждающихся в предоставлении жилых помещений [180]. Длительные очереди на жильё оказывают негативное влияние на мобильность рабочей силы и уровень безработицы.

Решение жилищной проблемы может стать решением проблемы обеспечения занятости населения и восполнения недостатка квалифицированных кадров. С учётом потребности в специалистах и их потребности в новом жилье, помимо создания ЖСК с господдержкой перспективным кажется распространение такого инструмента как ипотека с поддержкой работодателя. Эффективность финансовой поддержки государства будет оценена в виде привлечения квалифицированных специалистов в отрасли с их дефицитом, а финансовая поддержка работодателя будет компенсирована дальнейшим участием таких специалистов в производственной деятельности.

1. Главная проблема у потенциальных заёмщиков при решении жилищного вопроса – формирование первоначального взноса по ипотеке. Использование потребительского кредита для первоначального взноса не указывается заёмщиком, чтобы не повлиять на ПДН, призванный предотвратить возникновение кредитного риска.

Для снижения порога отказа эффективным способом кажется создание института, который гарантирует заёмщикам формирование первоначального взноса, тем самым приведя их к стандартным условиям кредитования.

Опыт зарубежных стран, а также наработанный в регионах (Краснодарский край, Ростовская область, Республика Башкортостан) опыт свидетельствует о том, что система жилищных сбережений – эффективный способ обеспечить жильём граждан с невысоким доходом, который обладает высоким потенциалом для тиражирования на федеральном уровне. Современная ссудо-сберегательная система выступит не только как альтернативный инструмент традиционному ипотечному жилищному кредитованию, но и как инструмент повышения доступности жилья.

Мы полагаем, что ссудо-сберегательная система может стать объектом государственной поддержки и государство возьмёт на себя роль финансиста через институт развития ДОМ.РФ в рамках отдельного направления – долгосрочное финансирование этих институтов. Наличие государственных выплат может стать гарантией, что позволит кредиторам предложить наиболее лояльные условия по ипотечному жилищному кредитованию (сниженная процентная ставка, длительный срок кредитования и т. п.). При этом в качестве средств накопления может быть использован материнский (семейный) капитал.

1. В качестве приоритетного направления развития системы ипотечного жилищного кредитования отмечена цифровизация. Основными инновационными технологиями, оказывающими влияние на цифровую модернизацию системы ипотечного жилищного кредитования, являются: распределенные реестры, в частности – блокчейн; искусственный интеллект; облачные вычисления и виртуальная реальность; удалённая биометрическая идентификация; развитие экосистем и маркетплейсов. На базе блокчейн-протокола Ethereum была разработана платформа «Мастерчейн» [16], которая предоставляет следующие продукты: цифровые финансовые активы, цифровые банковские гарантии, цифровая ипотека [127].

Цифровые финансовые активы могут выпускаться только в соответствующей информационной системе, которая обслуживается оператором этой информационной системы. Сегодня в реестре находится пять компаний, две из которых – кредитные организации. Разновидностью цифровых финансовых активов являются инвестиционные токены на недвижимость. В силу того, что продукты предоставляются на специализированных площадках, их ликвидность ограничена.

Получает развитие краудинвестинг: в российской практике краундинвестинговая платформа создаёт фонд в формате закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости (ЗПИФН) для каждого объекта недвижимости. В то же время, девелопер может самостоятельно создать ЗПИФ, а граждане могут приобретать жильё у управляющих компаний ЗПИФов по программам «Дальневосточная ипотека», «Семейная ипотека», «Льготная ипотека», «IT-ипотека».

1. Схема ипотечного кредитования, основанная на субсидиях, препятствует развитию полноценного рынка, создавая барьеры для новых участников и обеспечивая привилегиями крупных игроков. С помощью индекса Херфиндаля–Хиршмана оценён уровень концентрации на рынке: по двум, пяти и десяти банкам с наибольшей долей выданных ипотечных кредитов уровень рыночного влияния на рынке ипотечного кредитования оценивается как высокий.

Ключевым эффектом от создания платформ «Маркетплейс» Банка России с точки зрения конкуренции является предоставление потребителю вне зависимости от его местонахождения доступа к максимально возможному широкому кругу финансовых организаций и разнообразному спектру финансовых сервисов [122]. Именно так информационная асимметрия (неравномерное распределение между сторонами контакта) становится меньше, а конкуренция, в том числе неценовая, растёт [86]. Также снижается уровень концентрации на региональных рынках жилищных кредитов, которая сдерживает развитие кредитования в регионах России [84].

Экосистемы банков могут стать ключевыми каналами коммуникаций с клиентами, пока к ним нет особых требований от Банка России. Но это возможность только для крупных игроков, что может привести к формированию олигополий, а маркетплейсы дают шанс развитию небольших игроков.

Развитие региональных маркетплейсов позволит привлечь к участию региональных и локальных участников рынка, учесть региональные особенности, такие как преобладание сельских территорий, наличие градообразующих предприятий и др. Из представленных в реестре операторов финансовых платформ, только двое предоставляют услуги на ипотечном рынке – Московская биржа и АО «Финансовая платформа» (входит в группу ЦИАН).

Для стимулирования компаний предоставлять услуги через маркетплейс Банк России должен разработать меры экономического характера, например, снижение норм резервирования по операциям, совершённым через финансовые платформы.

1. В качестве приоритетного направления развития системы ипотечного жилищного кредитования отмечено ответственное кредитование. Среди критериев зелёных проектов Национальной методологии по зелёному финансированию [22] в направлении «Строительство» п. 3.5 обозначен показатель «Ипотечное кредитование физических лиц в целях приобретения объектов недвижимости». В части приобретения жилой недвижимости его измерение осуществляется через критерий соответствия приобретаемой недвижимости одному или нескольким национальным стандартам в сфере «зелёного» строительства, а также наличие класса энергоэффективности A (очень высокий), A+ (высочайший) и A++ (высочайший), которые определены органом государственного строительного надзора.

Проанализировано отражение категории жилья и ипотеки в социальных таксономиях (их проектах) России, Европейского союза (ЕС) и Китая.

В структуре социальной таксономии ЕС показателями измерения являются «Процент квартир, доступных для людей с низким доходом и находящихся в неблагоприятном положении», «Процент от кв. м, выделенных через общественный список ожидания», а также то, что арендная плата за жильё должна быть дешевле, чем в среднем по региону, и доступ к нему должен осуществляться только по разрешению на проживание.

В российском и китайском проектах критерии ограничиваются либо охватом целевых групп, либо указанием минимальных количественных метрик эффективности.

Российскую таксономию, по примеру социальной таксономии Китая (приложение 3) [149] рекомендовано дополнить критерием оценки воздействия: какой ожидается положительный эффект от реализации проекта, на кого он направлен и как будет измеряться, например, доступность жилья для целевых групп, количество людей, имеющих доступ к наёмному жилью в разрезе регионов.

Таким образом, цель государственной поддержки системы ипотечного жилищного кредитования в России заключается в обеспечении системы эффективно работающими механизмами обеспечения населения доступным по стоимости и достаточным жильём за счёт собственных средств граждан и долгосрочных, доступных по процентным ставкам, ипотечных кредитов на свободном от монополизма кредитном рынке.

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : текст с изм. и доп. : принят Гос. Думой 22.12.2004 : одобрен Советом Федерации 24.12.2004. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51057 (дата обращения: 18.02.2022).
2. Российская Федерация. Законы. О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей : федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_64872 (дата обращения: 03.04.2023).
3. Российская Федерация. Законы. О жилищных накопительных кооперативах : федеральный закон № 215-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51058 (дата обращения: 02.12.2022).
4. Российская Федерация. Законы. О потребительском кредите (займе) : федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ (ред. от 08.03.2022). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_155986/ (дата обращения: 03.04.2023).
5. Российская Федерация. Законы. О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 02.08.2019 № 259-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_330652 (дата обращения: 03.04.2023).
6. Российская Федерация. Законы. О совершении финансовых сделок с использованием финансовой платформы : федеральный закон от 20.07.2020 № 211-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_357765 (дата обращения: 11.04.2023).
7. Российская Федерация. Законы. О содействии развитию жилищного строительства : федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ. – URL: https://base.garant.ru/12161615/ (дата обращения: 03.04.2023).
8. Российская Федерация. Законы. О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 13.07.2015 № 225-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_182607 (дата обращения: 22.04.2023).
9. Российская Федерация. Законы. О статусе военнослужащих : федеральный закон от 27.05.1998 № 76-ФЗ (ред. от 29.12.2022). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_18853/7b4adf7cb7b5d1564482fa82c29070ce79bd3ad1 (дата обращения: 03.04.2023).
10. Российская Федерация. Законы. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_19396 (дата обращения: 03.04.2023).
11. Российская Федерация. Законы. Об ипотечных ценных бумагах : федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_44997 (дата обращения: 11.04.2023).
12. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ. – URL: https://base.garant.ru/12138267/ (дата обращения: 03.04.2023).
13. Российская Федерация. Постановления. О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации : Постановление Правительства РФ от 29.12.2021 № 2570. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_405717/9564a28fc021635065bc691b8bf9a04c8cb4c7ec/#dst100140 (дата обращения: 11.04.2023).
14. Российская Федерация. Постановления. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 № 1609 : постановление Правительства Российской Федерации от 17.06.2022 г. № 1100. – URL: http://government.ru/docs/all/141711/ (дата обращения: 02.12.2022).
15. Российская Федерация. Постановления. 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 : постановление Правительства Российской Федерации от 31.05.2022 г. № 993. – URL: http://government.ru/docs/45582 (дата обращения: 02.12.2022).
16. Российская Федерация. Постановления. О проведении эксперимента по апробации способа взаимодействия между депозитарием, осуществляющим хранение электронной закладной, и федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с применением информационной системы «Мастерчейн», основанной на технологии распределенных реестров : постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2021 № 1471 (ред. от 10.10.2022). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_394496/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/#dst1 (дата обращения: 03.04.2023).
17. Российская Федерация. Постановления. О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 г. № 1050. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_109742 (дата обращения: 02.12.2022).
18. Российская Федерация. Постановления. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг : Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 № 541. – URL: https://base.garant.ru/12141782 (дата обращения: 11.04.2023).
19. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации : постановление Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 г. № 696. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_326085 (дата обращения: 02.12.2022).
20. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323. – URL: https://base.garant.ru/70643486 (дата обращения: 11.04.2023).
21. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710. – URL: https://base.garant.ru/71849506 (дата обращения: 11.04.2023).
22. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зелёного) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации инструментов финансирования устойчивого развития в Российской Федерации : Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 № 1587 (ред. от 11.03.2023). – URL: https://veb.ru/files/?file=241564b6389fa131150d57c7813ffd6b.pdf (дата обращения: 19.04.2023).
23. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил предоставления субсидий акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов и затрат в связи с реализацией мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и Положения о реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) : постановление Правительства Российской Федерации от 07.09.2019 № 1170. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_333541 (дата обращения: 02.12.2022).
24. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам) : постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 г. № 220. – URL: http://government.ru/docs/17206 (дата обращения: 02.12.2022).
25. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильём и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» : постановление Правительства Российской Федерации от 21.03.2006 № 153 (ред. от 18.12.2020). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_59164 (дата обращения: 02.12.2022).
26. Российская Федерация. Постановления. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050 : постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.2015 № 889. – URL: http://static.government.ru/media/files/VSKxxJUxREERXnt309filqQhQadimS0K.pdf (дата обращения: 10.04.2023).
27. Российская Федерация. Постановления. О внесении изменений в Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях) : постановление Правительства Российской Федерации от 27.10.2020 № 1748. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_366712/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b (дата обращения: 10.12.2022).
28. Российская Федерация. Постановления. О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» в части обеспечения права отдельных категорий граждан на приобретение стандартного жилья» : постановление Правительства Российской Федерации от 25.10.2012 № 1099 (ред. от 05.06.2018). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_137124 (дата обращения: 16.04.2023).
29. Российская Федерация. Постановления. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 – 2010 годы : постановление Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 № 675 (ред. от 15.12.2010). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_33461/b93694d2ac0bb69651f7bbfb0e7e912cec1decbe (дата обращения: 10.04.2023).
30. Российская Федерация. Постановления. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 – 2015 годы : постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 № 1050. – URL: http://static.government.ru/media/files/V7g3oEuwRuT8wEqiiWJrrytrscOI7iPo.pdf (дата обращения: 10.04.2023).
31. Российская Федерация. Указы. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года : Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204. – URL: https://base.garant.ru/71937200 (дата обращения: 11.12.2022).
32. Российская Федерация. Указы. О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы: Указ Президента РФ от 24.12.1993 № 2281. – URL: https://base.garant.ru/10102065 (дата обращения: 11.04.2023).
33. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10.06.2014 № 286/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». – URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70583282 (дата обращения: 03.04.2023).
34. Приказ Министра обороны РФ от 24.09.2020 № 477 «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации». – URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74723335 (дата обращения:02.04.2023).
35. Приказ Федеральной службы государственной статистики от 30.07.2021 г. № 460 (ред. от 20.12.2022) «Об утверждении форм федерального статистического наблюдения для организации федерального статистического наблюдения за ценами и финансами». – URL: https://docs.cntd.ru/document/608264268#8Q40M2 (дата обращения:02.04.2023).
36. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов (утв. Банком России). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_430425 (дата обращения:02.04.2023).
37. Положение Банка России от 06.08.2015 № 483-П «О порядке расчёта величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов» (с изменениями и дополнениями). – URL: https://base.garant.ru/71203444/5029d908e48fa3207f4534a89c093b4f/ (дата обращения:02.04.2023).
38. Положение Банка России от 03.12.2015 № 511-П «О порядке расчёта кредитными организациями величины рыночного риска». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_190828 (дата обращения:02.04.2023).
39. Положение Центрального банка Российской Федерации от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности». – URL: https://base.garant.ru/71721612 (дата обращения:02.04.2023).
40. Паспорт национального проекта «Жильё и городская среда» // Минстрой России. – URL: https://minstroyrf.gov.ru/docs/221887 (дата обращения:02.04.2023).
41. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года. Утв. Распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_430333/ (дата обращения: 03.04.2023).
42. Стратегия развития финансового рынка РФ до 2030 года. Утв. Распоряжением Правительства РФ от 29.12.2022 № 4355-р. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_436693/ (дата обращения: 03.04.2023).
43. Горемыкин, В. А. Ипотечное кредитование : учебник / В. А. Горемыкин ; Федеральное агентство по образованию, Московский гос. индустриальный ун-т, Ин-т дистанционного образования. – Москва : МГИУ, 2007. – 367 с. – ISBN 978-5-2760-1122-6. – URL: https://search.rsl.ru/ru/record/01003114044 (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа: Российская государственная библиотека. – Текст : электронный.
44. Ипотека для всех: научное издание / Ю.Ф. Симонов, И.Л. Далаксакуашвили, И.В Гареева и др.; Ред. Ю.Ф. Симонова, 2004. – 160 с. – Текст : непосредственный.
45. Лаврушин, О. И. Роль кредита и модернизация деятельности банков в сфере кредитования : учебное пособие / О.И. Лаврушин, Н.И. Валенцева, И.В. Ларионова ; под редакцией О.И. Лаврушина. − Издание 2-е: стереотипное. – Москва : КНОРУС, 2013 – 226 с. – ISBN 978-5-406-00909-3.
46. Назарчук, Н. П. Ипотечное кредитование как инструмент решения жилищных проблем в Российской Федерации : монография / Н. П. Назарчук. – Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. – 152 с. – 100 экз. – ISBN 978-5-8265-1270-8.
47. Основы ипотечного кредитования / под ред. Н.Б. Косаревой. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2006.
48. Разумова, И. А. Ипотечное кредитование : учебное пособие / И.А. Разумова. – Санкт-Петербург : Издательский дом «Питер», 2005. – 208 с. ISBN 5-469-00654-9. Текст : непосредственный.
49. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва : ИНФРА-М, 2023. – 512 с. – ISBN 978-5-16-009966-8. – URL: https://znanium.com/catalog/product/1904651 (дата обращения: 24.02.2023).
50. Рогожина Н. Н. Зарубежный опыт предоставления субсидий на приобретение жилья гражданам с невысоким уровнем доходов / Н.Н. Рогожина, А.А. Туманов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 96 с.
51. Финансы, денежное обращение и кредит : учебник для вузов / М. В. Романовский [и др.] ; под редакцией М. В. Романовского, О. В. Врублевской, Н. Г. Ивановой. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 523 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-5035-9. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. с. 368 — URL: https://urait.ru/bcode/510410/p.368 (дата обращения: 11.02.2023).
52. Цылина, Г. А. Ипотека: жилье в кредит: монография / Г.А. Цылина, 2001. – 358 с. – Текст : непосредственный.
53. McHardy P., Donovan M.G. The State of Social Housing in Six Caribbeans Countries: monograph. – NY, Washington: IADB, 2016 // – URL: https://publications.iadb.org/publications/english/document/The-State-of-Social-Housing-in-Six-Caribbean-Countries.pdf (дата обращения 16.04.2023).
54. Артемкина, Е. В. Развитие ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой в условиях возникновения угроз финансово-экономических кризисов / Е. В. Артемкина. – Текст : электронный // Бизнес в законе. – 2012. – № 1. – С. 250-254. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=17639100 (дата обращения: 19.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
55. Балацкий, Е. В. Корпоративная ипотека в крупнейших российских компаниях / Е. В. Балацкий // Экономическая наука современной России. – 2015. – № 4(71). – c. 48–62.
56. Басангова, Д. А. Государственная поддержка ипотечного кредитования / Д. А. Басангова. – Текст : электронный. // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet». – 2020. - № 10. – URL: https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennaya-podderzhka-ipotechnogo-kreditovaniya. (дата обращения: 18.02.2022).
57. Беляев И. И. Развитие ипотечного кредитования с плавающей ставкой: анализ мирового опыта / И.И. Беляев, Т.С. Гаибов, М.П. Цховребов // Банковские услуги. – 2021. – №6. – С. 34-40.
58. Валежина Е. Г. Социальная ипотека в регионах как фактор повышения доступности ипотечного жилищного кредита / Е. Г. Валежина. – Текст : электронный. // Актуальные проблемы развития национальной и региональной экономики : Сборник научных трудов VII Международной научно-практической заочной конференции для студентов, магистрантов, аспирантов и молодых ученых, посвященной празднованию 140-летия НИУ «БелГУ». – 2016. – С. 28-31. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=30128181 (дата обращения: 18.02.2022).
59. Вишневер, В. Я. Финансовые маркетплейсы в современных условиях / В. Я. Вишневер, С. М. Гараева. – Текст : электронный // Развитие современной науки и технологий в условиях трансформационных процессов : сборник материалов VII Международной научно-практической конференции. – 2022. – С. 282-287. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=50073549 (дата обращения: 03.04.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
60. Власов, С. А. Реализация федеральной целевой программы «Жилище» в Дальневосточном федеральном округе / С.А. Власов. – Текст : электронный // Жилищные стратегии. – 2018. – Том 5. – № 1. – С.48-63. – URL: https://1economic.ru/lib/38675 (дата обращения: 18.12.2022).
61. Вовченко, Н. Г. Применение моделей ипотечного кредитования и схем рефинансирования в России / Н. Г. Вовченко, С. А. Литвинова. – Текст : электронный // Финансовые исследования. – 2014. – № 1 (42). – С. 28-35. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=21448873 (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
62. Гончаров Ю. А. Ипотека для новостроек : руководство по оформлению сделок и эффективной минимизации рисков при кредитовании на первичном рынке жилья : практическое пособие / Ю. А. Гончаров. – Москва : Регламент-Медиа, 2015. – 242 с.
63. Гордейко, С. Г. Для кого представляют риск льготные ипотечные программы / С. Гордейко // Банковское кредитование. – 2021. – № 2 (96). – С. 61-68.
64. Гордейко С. Г. Методы оценки целесообразности участия банка в льготных ипотечных программах. // Банковское кредитование. – 2019. – №2 (84). – С. 4-15.
65. Гордейко, С. Г. Парадоксальные перспективы секьюритизации ипотечных кредитов / С. Гордейко. – Текст : электронный // Энциклопедия российской секьюритизации 2021. - С.85-87. – URL: http://ludiipoteki.ru/shop/researches/entry/1316 (дата обращения: 15.11.2022).
66. Грушина, О. В. Строительство жилья стандартного и комфорт-класса : функциональные особенности поведения затрат и их использование в интересах застройщика / О. В. Грушина, Н. Н. Шеломенцева. – Текст : электронный // Экономический анализ : теория и практика. – 2018. – Т. 17. – №  7 (478). – С. 1318-1336. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35289787 (дата обращения: 22.04.2023).
67. Дудник, А. В. Жилищно-строительный кооператив как инструмент решения жилищной проблемы на селе / А. В. Дудник, С.В. Марфицын. – Текст : электронный // Проблемы современной экономики. – 2018. – № 2 (66). – С. 258-261. – URL: https://m-economy.ru/art.php?nArtId=6382 (дата обращения: 19.02.2023).
68. Евдокимова, Ю. В. Анализ рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / Ю. В. Евдокимова, О. В. Шинкарёва, П. В. Солодуха . – Текст : электронный // Вестник Екатерининского института. – 2022. – № 4 (60). – С. 82-86. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=50015932 (дата обращения: 03.04.2023).
69. Ермилова, М. И. Жилищный рынок Японии : инструменты и механизмы финансирования / М. И. Ермилова. – Текст : электронный // Финансовая жизнь. – 2019. - № 2. – С. 47-50. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=38190051 (дата обращения: 15.03.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
70. Жукова, О. В. Инновационные системы управления в ипотечной сфере на основе европейского опыта работы строительных обществ / О. В. Жукова. – Текст : электронный // Теоретические и прикладные аспекты научных исследований : cтатьи и доклады Международной науч.-практич. конф. – М.: Научный консультант, 2015. – С. 20-26.
71. Зацаринина, Ю. В. Формирование рынка доступного жилья как направление развития регионального рынка недвижимости и его роль для сбалансированного развития региона (на примере Оренбургской области) / Ю. В. Зацаринина, А. В. Блеч. – Текст : электронный // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2014. – № 14 (175). – С. 100-105 – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=24985945 (дата обращения: 19.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
72. Иванова, Д. Г. Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития / Д. Г. Иванова, В. И. Шевня. – Текст : электронный // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. – 2018. – № 1. – С. 76-81. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=32741463 (дата обращения: 19.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
73. Канаев, А. В. Социальная направленность эволюции банковской системы России: от патернализма к устойчивому развитию (Часть II) / А.В. Канаев, О.А. Канаева. – Текст : электронный // Oikonomos: Journal of social market economy. – 2021. – № 1 (19). – С. 6-26. https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46464228 (дата обращения: 19.02.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
74. Корнев, В. М. Оценка доступности жилья в субъектах Приволжского федерального округа на основе коэффициентного анализа / В. М. Корнев, А. П. Цыпин, А. Ю. Кобзев. – Текст : электронный // Вестник Самарского государственного экономического университета. – 2016. – № 12 (146). – С. 69-73. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=27423912 (дата обращения: 19.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
75. Коростелева, Т. С. Анализ современных форм государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ как фактора роста доступности ипотечного кредитования для населения / Т. С. Коростелева, В. Е. Целин. – Текст : электронный // Жилищные стратегии. – 2018. – Т. 5. – № 2. – С. 153-170. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36393656 (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
76. Коростелева, Т. С. Ипотечное кредитование как инструмент жилищного финансирования в развивающихся странах : опыт России, Индии, Китая / Т. С. Коростелева. – Текст : электронный // Жилищные стратегии. – 2017. – Т. 4. – № 3. – С. 229-254. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32482135 (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
77. Куликов, А. Г. Развитие ипотечного жилищного кредитования в России: вопросы радикального обновления методологической базы / А. Г. Куликов, В. С. Янин. – Текст : электронный // Деньги и кредит. – 2014. – № 02. – С. 3-13. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=21151342 (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
78. Левина, Л. И. Основные модели ипотечного жилищного кредитования / Л. И. Левина, Н. В. Пересыпкина. – Текст : электронный // Материалы XIII Международной научно-практической конференции «Татищевские чтения: актуальные проблемы науки и практики», г. Тольятти, 21-24 апреля 2016 г. В 5 т. / Министерство образования и науки Самарской обл., Мэрия г. о. Тольятти Самарской обл., Univ. degli studi di Brescia (Италия), Волжский университет им. В. Н. Татищева. – Тольятти : Волжский университет имени В.Н. Татищева (институт), 2016. – Т. 4. – С. 217-223. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=25698581& (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
79. Леонтьева, И. А. Исследование отношения населения к деятельности банков в комплексной оценке их конкурентоспособности / И. А. Леонтьева, К. В. Плешков. – Текст : электронный // Фундаментальные исследования. – 2015. ‒ №5-2. – С. 423-427. – URL: https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=38234 (дата обращения: 16.05.2022).
80. Литвинова, С. А. Оценка реализации мер государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования в современных условиях / С. А. Литвинова, Е. В. Кравченко, А. А. Суховеева. – Текст : электронный // Научный журнал «Управленческий учет». – 2021. – №8. – С. 281-290. – URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary\_46486603\_78307168.pdf (дата обращения: 03.04.2023).
81. Логинов, М. П. К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России / М. П. Логинов. – История и современность. Деньги и кредит. – 12/2003. – C. 67-69.
82. Мамлеева, Э. Р. Система жилищных строительных сбережений : зарубежный и российский опыт / Э. Р. Мамлеева, М. Ю. Сазыкина. – Текст : электронный // Жилищные стратегии. – 2020. – Т. 7. – № 4. – С. 395-408. – URL: https://1economic.ru/lib/111498 (дата обращения: 18.02.2022).
83. Маркелова, Л. А. Роль социальной ипотеки в кредитной политике современного банка / Л. А. Маркелова, А. В. Белявская, И. А. Езангина. – Текст : электронный // «Молодой учёный». – 2016. – № 29 (133). – С. 448-451. – URL: https://moluch.ru/archive/133/36863 (дата обращения: 19.03.2023).
84. Мишура, А. В. Как недостаток конкуренции сдерживает жилищное кредитование на российских региональных рынках? / А. В. Мишура, С. В. Бекарева, Е. Н. Мельтенисова – Текст : электронный // Вопросы экономики. – 2020. – №4. – С. 107-128. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=42684910 (дата обращения: 19.02.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
85. Мурзак, В. Н. Опыт жилищно-строительного кооператива «Молодёжный» в создании доступного малоэтажного жилья в Петропавловске-Камчатском: практические решения. / В. Н. Мурзак. – Текст : электронный // Вестник Камчатского политехнического техникума. – 2018. – № 18. – С. 9-17. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=38553636 (дата обращения: 19.02.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
86. Панина, С. Р. Как выбрать финансовую платформу и как она может повысить уровень конкуренции финансовых организаций? / С. Р. Панина. – Текст : электронный // Новая экономика, бизнес и общество : материалы Апрельской научно-практической конференции молодых учёных. – 2021. – С. 395-399. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46662762 (дата обращения: 19.03.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
87. Пересыпкина, Н. В. Необходимость развития социальной ипотеки в Российской Федерации / Н. В. Пересыпкина, Н. А. Пукас. – Текст : электронный // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – 2015. – № 1(33). – c. 67-74. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=23563273 (дата обращения: 19.03.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
88. Пиксайкина, В. Д. Международный опыт экономического финансирования жилищного строительства и пути его применения в России / В. Д. Пиксайкина. – Текст : электронный // Вестник Гуманитарного университета. – 2018. - № 2 (21). – С. 41-47. – URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35246019 (дата обращения: 19.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
89. Полтерович, В. М. Формирование ипотеки в догоняющих экономиках. / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. – М: Наука, 2007. – 196 с.
90. Полтерович В. М. Стратегия формирования ипотечного рынка в России / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. // Экономика и математические методы. – 2007. – № 43(4). – С. 3–22.
91. Полтерович В. М. Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: роль стройсберкасс / В. М. Полтерович, О. Ю. Старков. // М.: ЦЭМИ РАН. – 2006. – URL: https://www.researchgate.net/publication/46445272\_Problema\_Transplantacii\_Ipotecnyh\_Institutov\_V\_Perehodnyh\_Ekonomikah\_Rol\_StrojsberkassThe\_Problem\_of\_Transplantati (дата обращения: 19.02.2022).
92. Полякова, М. Б. Социальная ипотека. Основные механизмы, практика и проблемы применения / М. Б. Полякова. – Текст : электронный // Сборник научных трудов ИМЭИ. – 2015. – №2. – С. 294-310. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=23851112 (дата обращения: 19.03.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
93. Резвухина, О. Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность применения в России / О. Ю. Резвухина. – Текст : электронный // Экономика и бизнес : теория и практика. – 2019. – №4-3. – С. 133-137. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=38080834 (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
94. Рец, В. В. Обзор и перспективы рынка деревянного домостроения в условиях санкций / В. В. Рец, С.В. Щербина. – Текст : электронный // Теория и практика современной науки : сборник статей XI Международной научно-практической конференции. – 2022. – С. 79-81. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49920669 (дата обращения: 02.04.2023). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
95. Рублева, Т. А. Инвестиционная ипотека, как инновационный банковский продукт на рынке финансирования недвижимости / Т. А. Рублева // Финансы и кредит. – 2021. – Т. 27. – № 11. – С. 2637-2656.
96. Стародубцева, Е. Б. Особенности современного кредита в мировой экономике / Е.Б. Стародубцева // Финансы и кредит. – 2019. – №4 (784). – С. 873-890 – ISSN 2071-4688
97. Стельмашенко, С. В. Зарубежный опыт и особенности ипотечного кредитования в российской практике с учетом проблем и перспектив развития. / С. В. Стельмашенко. – Текст : электронный // Развитие теории и практики управления социальными и экономическими системами. – 2015. – С. 13-25. – URL: https://www.elibrary.ru/item.asp?id=23913812 (дата обращения: 18.02.2022). – Режим доступа : Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
98. Тихомирова, Е. С. Вопросы оценки эффективности реализации действующих программ льготного ипотечного кредитования / Е. С. Тихомирова // Московский экономический журнал. – 2022. - №2. – С. 33-59.
99. Фокина, А. В. Социальное кредитование в России и за рубежом. / А. В. Фокина. – Финансовый менеджмент. – 2022. – №5. – С. 103-108.
100. Щепелин, С. П. Проблемы развития социальной ипотеки / С. П. Щепелин. // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. – 2007. – С. 63-64. – URL: https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-razvitiya-sotsialnoy-ipoteki (дата обращения: 03.12.2022).
101. Щетинин, Я. В. Доступность жилья как основной фактор спроса на банковские ипотечные кредиты. / Я. В. Щетинин, В. Е. Савинченко. – Банковское кредитование. – 2006. – № 3/2006 (07). С. 58-66.
102. Andrew C. Barr. Investing in Infants : The Lasting Effects of Cash Transfers to New Families? / Andrew C. Barr, Jonathan Eggleston, Alexander A. Smith // NBER Working Paper. – No. 30373. – August 2022 – URL: https://www.nber.org/system/files/working\_papers/w30373/w30373.pdf (date of treatment: 18.02.2023).
103. Hoek-Smit M. C., Diamond D. B. The Design and Implementation of Subsidies for Housing Finance. Prepared for the World Bank Seminar on Housing Finance. March 10–13, 2003
104. Lea, M. J. Contractual savings for housing. How suitable are they for Transitional Economies? / Michael J. Lea, Bertrand Renaud. – Electronic resource // World Bank. – 1995. – URL: https://www.researchgate.net/publication/23548741\_Contractual\_Savings\_for\_Housing\_-\_How\_Suitable\_Are\_They\_for\_Transitional\_Economies (date of treatment: 18.02.2022).
105. Roshchina, I. Impact of Government Measures to Support Mortgage Lending on Housing Affordability in Russia : Regional Evidence / I. Roshchina, N. Ilyunkina // Russian Journal of Money and Finance. Mortgage Lending and Housing Affordability. – 2021. – Vol. 80. № 4. – Pp. 98–123. – URL: https://rjmf.econs.online/upload/iblock/5a8/Impact-of-Government-Measures-to-Support-Mortgage-Lending-on-Housing-Affordability.pdf (date of treatment: 18.02.2022).
106. Slepneva, L. R. Socio-economic Development of Regions of Russia: Assessment of the State and Directions of Improvement / L. R. Slepneva, D. D. Tsyrenov, A. A. Kokorina, J. V. Slepneva, I. S. Munkueva // International Journal of Economics and Financial Issues. – 2016. 6(S2). Pp. 179-187.
107. Thompson, С. Solving housing challenges: examples from a rural non-profit housing agency. Housing and society. – 2014. – № 41(2). – C. 337-342.
108. Жукова, О. В. Формирование механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере : Специальность: 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг)» : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Жукова Ольга Владиславовна ; Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова. – Москва, 2016. – 169 с. – Библиогр.: с. 139-154. – Место защиты: Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова. – Текст : электронный.
109. Ильинский, Д. Г. Динамическая модель ссудо-сберегательных программ ипотечного кредитования : специальность 08.00.13 «Математические и инструментальные методы экономики» : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Ильинский Дмитрий Геннадиевич ; Институт экономики и организации промышленного производства Сибирского отделения РАН. – Москва, 2017. – 104 с. – Библиогр.: с. 97-102. – Место защиты: Центральный экономико-математический институт Российской академии наук. – Текст : электронный.
110. Иноземцева, Е. Ю. Строительные сберегательные кассы в развитии ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации : специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Иноземцева Елена Юрьевна ; Поволжский государственный университет сервиса. – Тольятти, 2010. – 22 с. – Библиогр.: с. 22. – Место защиты: Самарский государственный экономический университет. – Текст : электронный.
111. Лавришко А. С. Модернизация продуктов и бизнес-процессов банковского кредитования физических лиц : Специальность: 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Лавришко Александр Сергеевич ; Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. – Москва, 2020. – 192 с. : ил. – Библиогр.: с. 156-177. – Место защиты: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. – Текст : электронный.
112. Лазарова, Л. Б. Ипотечное кредитование в механизме формирования жилищного рынка России : специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Лазарова Лариса Борисовна ; Северо-Осетинский государственный университет им. К. Л. Хетагурова. – Санкт-Петербург, 2007. – 33 с. – Библиогр.: с. 30-33. – Место защиты: Санкт-Петербургский государственный университет. – Текст : электронный.
113. Лозинская, А. М. Оценка кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании : специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Лозинская Агата Максимовна ; Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». – Москва, 2015. – 226 с. – Библиогр.: с. 176-197. – Текст : электронный.
114. Лубсанова, Н. Б. Развитие экономических механизмов государственного регулирования локальных рынков жилья в условиях бюджетных ограничений : специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Лубсанова Наталья Борисовна ; Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова. – Москва, 2019. – 24 с. – Библиогр.: с. 22-24. – Место защиты: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова. – Текст : электронный.
115. Мутовин, С. И. Разработка организационных схем и адаптивной стратегии комплексного развития региональной ипотеки : специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством»: автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Мутовин Сергей Игоревич ; Институт экономики и социальных отношений. – Москва, 2010. – 52 с. – Библиогр.: с. 47-51. – Место защиты: Институт экономики и социальных отношений. – Текст : электронный.
116. Ризк, О. А. Ипотечное жилищное кредитование в современном гражданском праве : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Ризк ольга Александровна ; Кубанский государственный аграрный университет. – Краснодар, 2010. – 20 с. – Библиогр.: с. 19-20. – Место защиты: Кубанский государственный аграрный университет. – Текст : электронный.
117. Савруков, А. Н. Финансовое обеспечение жилищных программ в России на принципах государственно-частного партнерства : автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук / Савруков Алексей Николаевич ; Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. – Санкт-Петербург, 2013. – 40 с. – Библиогр.: с. 35-40. – Место защиты: Санкт-Петербургский государственный экономический университет. – Текст : электронный.
118. Семенюк, А. Г. Внедрение и развитие обратного ипотечного кредитования в Российской Федерации : специальность 08.00.10 «Финансы, денежное обращение и кредит» : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Семенюк Андрей Григорьевич ; Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. – Москва, 2022. – 179 с. – Библиогр.: с. 145-171. – Место защиты: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. – Текст : электронный.
119. Хусиханов, Р. У. Развитие национальных рынков ипотечного кредитования в условиях глобального финансово-экономического кризиса : специальность 08.00.14 «Мировая экономика» : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Хусиханов Резван Умарович ; Государственный университет управления. – Москва, 2016. – 168 с. – Библиогр.: с. 147-168. – Текст : электронный.
120. Банк России. Информационный бюллетень. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России. – 2022. – № 10. – URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43533/mortgage\_lending\_market\_2212-20.pdf (дата обращения: 15.12.2022).
121. Банк России. Информационный бюллетень. Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России. – 2022. – № 12. – URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage\_lending\_market\_2022-20.pdf (дата обращения: 13.02.2023).
122. Банк России. Конкуренция на финансовом рынке : аналитический доклад. 2018. – URL: https://cbr.ru/StaticHtml/File/41186/20180607\_report.pdf (дата обращения: 03.04.2023).
123. Банк России. Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования. – URL: https://cbr.ru/statistics/bank\_sector/mortgage/Indicator\_mortgage/0123 (дата обращения: 15.04.2023).
124. Банк России. Основные направления развития финансового рынка РФ на 2023 год и период 2024 и 2025 годов : проект от 28.11.2022. // Банк России. – URL: https://cbr.ru/Content/Document/File/143773/onfr\_2023-2025.pdf (дата обращения: 15.04.2023).
125. Банк России. Информационно-аналитический материал. Анализ тенденций в сегменте розничного кредитования на основе данных бюро кредитных историй : первое полугодие 2022 // Банк России. – URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43421/inf-material\_bki\_2022fh.pdf (дата обращения: 03.04.2023).
126. Банк России повышает макропруденциальные требования по ипотечным кредитам // Банк России. – URL: http://www.cbr.ru/press/pr/?file=638125158978042557FINSTAB.htm (дата обращения: 03.04.2023).
127. Блокчейн-платформа Мастерчейн. – URL: https://www.masterchain.ru/products/masterchain (дата обращения: 03.04.2023).
128. Более 1000 проектов частных домов размещены на сервисе для ИЖС строим.дом.рф // ДОМ.РФ. – URL: https://дом.рф/media/news/bolee-1000-proektov-chastnykh-domov-razmeshcheny-na-servise-dlya-izhs-stroim-dom-rf (дата обращения: 16.04.2023).
129. ДОМ.РФ. Обзор рынка ипотечных облигаций, 2022 год // ДОМ.РФ. – URL: https://ицб.дом.рф/upload/iblock/52f/kxfxeo3o8yhklsaclkjqqqw89mwm81vy.pdf (дата обращения: 09.04.2023).
130. ДОМ.РФ. Обзор рынка ипотечного кредитования, 2022 год // ДОМ.РФ. – URL: https://дом.рф/upload/iblock/3ec/khhrcrf6wzzbu157urm5vwk5b8oj1jo1.pdf (дата обращения: 03.04.2023).
131. Значение цифровых финансовых активов для рынка секьюритизации // «Эксперт РА», «Меллинг, Войтишкин и партнёры». – 2023. – URL: https://raexpert.ru/researches/banks/securitization\_market\_2023 (дата обращения: 11.04.2023).
132. Информация о расходах на реализацию программы материнского (семейного) капитала по направлениям его использования с 2007 года // Пенсионный фонд Российской Федерации. – URL: https://pfr.gov.ru/opendata/~7706016118-raskhodovaniyeMSK (дата обращения: 15.12.2022).
133. Ипотека. Итоги 2022 года // Frank RG. – URL: https://frankrg.com/110643 (дата обращения: 09.04.2023).
134. Ипотека // Frank RG. – URL: https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29535 (дата обращения: 03.04.2023).
135. Критерии (таксономия) социальных проектов в Российской Федерации (проект) // ВЭБ.РФ. – URL: https://veb.ru/files/?file=4892c186d8e0b08231b7dac83a6fab8e.pdf (дата обращения: 04.04.2023).
136. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2021 году // Росстат. – URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Analt\_zap\_Jil-ctroit\_RF\_2021.pdf (дата обращения: 03.03.2023).
137. Операторы финансовых платформ // Банк России. – URL: https://cbr.ru/finm\_infrastructure/financial\_platform\_operators (дата обращения: 14.04.2023).
138. Основные показатели жилищного строительства // ЕИСЖС ДОМ.РФ. – URL: https://наш.дом.рф/аналитика/показатели\_жилищного\_строительства (дата обращения: 03.04.2023).
139. Перечень государственных программ, национальных и федеральных проектов, приоритетных программ и проектов в Российской Федерации : справочная информация // КонсультантПлюс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_310251 (дата обращения: 03.04.2023).
140. Письмо Банка России от 07.08.2006 № 106-Т «О Рекомендациях по проведению анализа деятельности кредитных организаций и развития банковских услуг в регионе». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_79242/9c7e6a226bef799d6dddebbfceb839473245e8db (дата обращения: 03.04.2023).
141. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования // Банк России. – URL: http://www.cbr.ru/statistics/bank\_sector/mortgage (дата обращения: 12.12.2022).
142. Проект «Маркетплейс»: ход реализации // Банк России. – URL: https://cbr.ru/press/event/?id=1707 (дата обращения: 03.04.2023).
143. Реализация квартир в строящихся домах // ЕИСЖС ДОМ.РФ. – URL: наш.дом.рф/аналитика/реализация\_строящихся\_квартир (дата обращения: 03.04.2023).
144. Сведения о сделках с недвижимостью // Публичная Кадастровая карта. – URL: https://pkk.rosreestr.ru/portal/apps/Cascade/index.html?appid=833816ecb12741f09ffc1e49e789b893 (дата обращения: 12.04.2023).
145. Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года. – URL: https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/15909/ (дата обращения: 03.04.2023).
146. Строительство // Федеральная служба государственной статистики. – URL: https://rosstat.gov.ru/folder/14458 (дата обращения: 03.04.2023).
147. Структура использования денежных доходов // Федеральная служба государственной статистики. – URL: https://www.gks.ru/dbscripts/cbsd\_internal/DBInet.cgi?pl=2340024 (дата обращения: 03.12.2022).
148. Финансирование долевого строительства // Банк России. – URL: https://www.cbr.ru/analytics/finansirovanie-dolevogo-stroitelstva (дата обращения: 03.04.2023).
149. Debut of the SDG Finance Taxonomy 2020 Edition // UNDP. – URL: https://www.undp.org/china/news/debut-sdg-finance-taxonomy-2020-edition (date of treatment: 04.04.2023).
150. Final Report on Social Taxonomy. Platform on Sustainable Finance. February 2022. – URL: https://commission.europa.eu/system/files/2022-03/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf (date of treatment: 04.04.2023).
151. Homeowners vs Renters Statistics. – URL: https://ipropertymanagement.com/research/renters-vs-homeowners-statistics (date of treatment: 14.05.2022)
152. Амурчане разводятся ради льготной ипотеки // Порт Амур. – URL: https://portamur.ru/~mBpwp (дата обращения: 03.04.2023).
153. Баласян, Л. Набиуллина заявила о необходимости развития адресных программ по ипотеке // Коммерсант. – URL: https://www.kommersant.ru/doc/5644058 (дата обращения: 16.03.2023).
154. Банк «Центр-инвест» начал учитывать углеродный след ипотеки. – URL: https://www.centrinvest.ru/about/press-releases/bank-tsentr-invest-nachal-uchityvat-uglerodnyi-sled-ipoteki (дата обращения: 03.04.2023).
155. В Армении реализуется последний этап программы обеспечения жильем семей, пострадавших при землетрясении 1988 г. // АМИ «Новости-Армения». – URL: https://newsarmenia.am/news/armenia/v-armenii-realizuetsya-posledniy-etap-programmy-obespecheniya-zhilem-semey-postradavshikh-pri-zemlet (дата обращения: 02.12.2022).
156. В Минсельхозе рассказали о планах на сельскую ипотеку в 2023 году // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/news/v-minselkhoze-rasskazali-o-planakh-na-selskuyu-ipoteku-v-2023-godu (дата обращения: 02.12.2022).
157. В России будет обеспечено широкое внедрение многоэтажного деревянного домостроения // Минстрой России. – URL: https://minstroyrf.gov.ru/press/v-rossii-budet-obespecheno-shirokoe-vnedrenie-mnogoetazhnogo-derevyannogo-domostroeniya (дата обращения: 09.04.2023).
158. В Татарстане хотят запустить халяльную ипотеку на частные дома // ЦИАН. – URL: https://kurgan.cian.ru/novosti-v-tatarstane-hotjat-zapustit-haljalnuju-ipoteku-na-chastnye-doma-329274 (дата обращения: 20.02.2023).
159. В Туве расширили перечень молодых специалистов-«краснодипломников», получающих субсидию на погашение ипотеки // Официальный портал Республики Тыва. – URL: https://rtyva.ru/press\_center/news/social\_support/50288 (дата обращения: 02.12.2022).
160. Васюкович А. Что такое народная ипотека и её условия в 2023 году // Ипотекавед. – URL: https://ipotekaved.ru/gospodderzhka/narodnaya-ipoteka.html (дата обращения: 02.12.2022).
161. Велесевич С. Кооперативы по-новому: что такое ЖСК с господдержкой // РБК.Недвижимость. – URL: https://realty.rbc.ru/news/584e81fe9a794769c22680e4 (дата обращения 12.12.2022).
162. Велесевич С. Частный дом с завода: как будет работать программа «деревянной» ипотеки // РБК.Недвижимость. – URL: https://realty.rbc.ru/news/5abcc00b9a79479947ba5525 (дата обращения: 02.12.2022).
163. Галимова Е. Дом.рф не будет выкупать жилье у застройщиков // Новострой-М. https://www.novostroy-m.ru/novosti/domrf\_ne\_budet\_vykupat (дата обращения: 12.04.2023)
164. Госпрограммы помогают россиянам решить квартирный вопрос. Комментарий Т. Д. Полиди // Институт экономики города. – URL: https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/gosprogrammy-pomogayut-rossiyanam-reshit-kvartirnyy-vopros (дата обращения: 10.04.2023).
165. Густова Н. Доля отказов по ипотеке в России достигла исторического максимума // РБК. – URL: https://realty.rbc.ru/news/63c05c7d9a794724d65537e0 (дата обращения: 03.04.2023).
166. Дачная амнистия // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/instructions/chto-takoe-dachnaya-amnistiya (дата обращения: 02.12.2022).
167. Декатов Е. Цифровизация платежеспособного спроса: подходы к формированию региональной Экосистемы рынка жилья и ипотеки // Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан. – URL: https://profi.erzrf.ru/upload/iblock/c67/6.-Dekatov-Biznes\_zavtrak\_prezentatsiya\_E\_A\_Dekatov\_1.pdf (дата обращения: 02.12.2022).
168. «Деревянная» ипотека 2.0: как будет работать программа льготных кредитов // Ассоциация деревянного домостроения. – URL: https://npadd.ru/novosti/derevyannaya-ipoteka-2-0-kak-budet-rabotat-programma-lgotnykh-kreditov (дата обращения: 02.12.2022).
169. Дом дальневосточника // Министерство лесного хозяйства и лесопереработки Хабаровского края. – URL: https://les.khabkrai.ru/Deyatelnost/Lesopromyshlennyj-kompleks/Dom-dalnevostochnika (дата обращения: 02.12.2022).
170. Доступная ипотека // Корпорация развития жилищного строительства. – URL: http://кржс.рф/product/dostupnaya-ipoteka (дата обращения: 03.04.2023).
171. Единовременная социальная выплата отдельным категориям граждан Ульяновской области // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/catalog/edinovremennaya-sotsialnaya-vyplata-otdelnym-kategoriyam-grazhdan-ulyanovskoy-oblasti (дата обращения: 02.12.2022).
172. Единый оператор льготных программ в жилищной сфере // ДОМ.РФ : [сайт]. – URL: https://дом.рф/programs (дата обращения: 18.02.2022).
173. Жилищно-строительные кооперативы с господдержкой // Дом.рф. – URL: https://дом.рф/cooperatives (дата обращения: 12.12.2022).
174. ЖК «Акварель (ГК ЮГ)»//Яндекс. Недвижимость. – URL: https://realty.ya.ru/anapa/kupit/novostrojka/akvarel-gk-yug-1970865 (дата обращения: 03.04.2023).
175. Каждая четвертая квартира на вторичном рынке РФ продается в инвестиционных целях // Известия. – URL: https://iz.ru/1465775/2023-02-06/kazhdaia-chetvertaia-kvartira-na-vtorichnom-rynke-rf-prodaetsia-v-investitcionnykh-tceliakh (дата обращения: 03.04.2023).
176. Как воспользоваться «Семейной ипотекой»? // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/instructions/semeinaya-ipoteka (дата обращения: 02.12.2022).
177. Как построить частный дом с помощью государства? // Комсомольская правда. – URL: https://www.kp.ru/daily/27458.5/4662260 (дата обращения: 12.12.2022).
178. Кленина, Н. Общественно полезное «сито» для капитала / Н. Кленина, Е. Дубовицкая // Коммерсант. – URL: https://www.kommersant.ru/doc/5734537 (дата обращения: 03.04.2023).
179. Компенсация части расходов по оплате процентов по ипотечным кредитам // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/catalog/kompensatsiya-chasti-raskhodov-po-oplate-protsentov-po-ipotechnym-kreditam (дата обращения: 02.12.2022).
180. Ламова, Е. Аудиторы посчитали семьи, переставшие быть молодыми в очереди на жильё // РБК. – URL: https://www.rbc.ru/politics/23/12/2021/61c335f69a7947055c22c685 (дата обращения: 03.04.2023).
181. Лунькова В. Путин поручил сформировать механизмы льготной ипотеки для ученых // РБК.Недвижимость. – URL: https://realty.rbc.ru/news/620638e69a79475724b37ded (дата обращения: 02.12.2022).
182. Мерцалова, А. Цемент застыл // Коммерсант. – URL: https://www.kommersant.ru/doc/5914377 (дата обращения: 10.04.2023).
183. Минстрой повысит нормативную стоимость жилья в России на 6% // РИА Недвижимость. – URL: https://realty.ria.ru/20221207/minstroy-1836915962.html (дата обращения: 22.12.2022).
184. Наём с правом выкупа, как альтернатива льготной ипотеке. Предложение ИЭГ // Институт экономики города. – URL: https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/naem-s-pravom-vykupa-kak-alternativa-lgotnoy-ipoteke-predlozhenie (дата обращения: 10.04.2023).
185. Перевозчикова, М. Отдать, не взять: застройщики стали выкупать квартиры у своих дольщиков // Известия. – URL: https://iz.ru/1353836/mariia-perevoshchikova/otdat-ne-vziat-zastroishchiki-stali-vykupat-kvartiry-u-svoikh-dolshchikov (дата обращения: 10.04.2023).
186. Погорельский А. Россияне купили 25 млн кв. м жилья по программе ипотеки с господдержкой // РБК.Недвижимость. – URL: https://realty.rbc.ru/news/589de2f79a79470093e2884a (дата обращения: 02.12.2022).
187. Предоставление льготного жилищного займа в Кемеровской области // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/catalog/lgotnyy-dolgosrochnyy-zhilishchnyy-zaym-gosudarstvennaya-programma-kemerovskoy-oblasti-kuzbassa-zhil/ (дата обращения: 02.12.2022).
188. Предоставление социальных выплат отдельным категориям граждан для обеспечения жильем // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/catalog/predostavlenie-sotsialnykh-vyplat-otdelnym-kategoriyam-grazhdan-dlya-obespecheniya-zhilem/ (дата обращения: 02.12.2022).
189. Программа повышения трудовой мобильности// Работа России. – URL: https://trudvsem.ru/information-pages/mobility-program (дата обращения: 03.04.2023).
190. Реестр компаний // Ассоциация деревянного домостроения. – URL: https://npadd.ru/reestr-kompaniy (дата обращения: 12.12.2022).
191. Романова, Л. Минфин и ЦБ разработали программу долгосрочных сбережений граждан // Ведомости. – URL: https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2022/12/09/954595-minfin-i-tsb-razrabotali (дата обращения: 03.04.2023).
192. Румянцева А. IRN: цены на недвижимость до конца 2023 года могут упасть на 30% // Frank RG. – URL: https://frankrg.com/100678 (дата обращения: 02.12.2022).
193. Сбербанк хочет запустить потребительский кредит в дополнение к ипотеке // РИА Новости. – URL: https://realty.ria.ru/20221109/sberbank-1830283490.html (дата обращения: 12.12.2022).
194. Семёнова В. «Домклик» и «Работа.ру» оценили долю россиян, готовых покинуть мегаполисы // РБК. – URL: https://realty.rbc.ru/news/6436e9359a794723178c7cfb (дата обращения: 13.04.2023).
195. Семёнова В. Минстрой предупредил об угрозе потери городов из-за отсутствия новостроек // РБК. – URL: https://realty.rbc.ru/news/64367e7b9a7947a05b47c9c3 (дата обращения: 13.04.2023).
196. Система Жилищных строительных сбережений Республики Башкортостан // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/catalog/sistema-zhilishchnykh-stroitelnykh-sberezheniy-respubliki-bashkortostan (дата обращения: 12.03.2023).
197. Социальная выплата на строительство или приобретение жилья // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/catalog/predostavlenie-sotsialnykh-vyplat-na-stroitelstvo-ili-priobretenie-zhilogo-pomeshcheniya/ (дата обращения: 02.12.2022).
198. Социальная ипотека // Финуслуги. – URL: https://finuslugi.ru/glossariy/socialnaya\_ipoteka (дата обращения: 03.04.2023).
199. Социальные выплаты для компенсации части расходов по оплате процентов по ипотеке // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/catalog/stimulirovanie-razvitiya-zhilishchnogo-stroitelstva-v-sverdlovskoy-oblasti (дата обращения: 02.12.2022).
200. Список населённых пунктов по сельской ипотеке в 2023 году – все области и районы России // Сельская ипотека в РФ. – URL: https://selskaya-ipoteka.com/spisok-naselennyh-punktov (дата обращения: 02.12.2022).
201. Терченко, Э. Минфин готовит ипотеку под 6% // Ведомости. – URL: https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/10/25/739317-minfin-ipoteku (дата обращения: 04.04.2023).
202. Трубилина М. Жителям ряда приграничных районов выдадут ипотеку под 0,1% // RG.ru. – URL: https://rg.ru/2022/11/11/zhiteliam-riada-prigranichnyh-rajonov-vydadut-ipoteku-pod-01.html (дата обращения: 02.12.2022).
203. Трубилина М. Некоторым заёмщикам разрешат покупать «вторичку» по льготной ипотеке // RG.ru. – URL: https://rg.ru/2022/08/08/dela-semejnye.html (дата обращения: 02.12.2022).
204. Умная ипотека // РБК. – URL: https://plus.rbc.ru/news/5b05d19d7a8aa9200ff29b78 / (дата обращения: 16.11.2022).
205. Что происходит с рынком недвижимости и ипотечным рынком: итоги 2022-го и прогноз на 2023 год // Banki.ru. – URL: https://www.banki.ru/news/research/?id=10983426 https://www.banki.ru/news/research/?id=10983426 (дата обращения: 15.04.2023).
206. Что такое жилищно-строительные кооперативы? // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/instructions/chto-takoe-zhilishchno-stroitelnye-kooperativy/ (дата обращения: 02.12.2022).
207. Что такое жилищный сертификат // Спроси.дом.рф. – URL: https://спроси.дом.рф/instructions/chto-takoe-zhilishchnyy-sertifikat/ (дата обращения: 03.04.2022).
208. Шалимова А. Можно позже. Банки стали давать ипотечным клиентам отсрочку на первый взнос // Banki.ru. – URL: https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10970873 (дата обращения: 03.04.2023).
209. Шеметова О. Дальневосточники не могут купить жильё из-за несовершенства льготной ипотеки // Октагон.Восток. – URL: https://dv.octagon.media/istorii/dalnevostochniki\_ne\_mogut\_kupit\_zhile\_iz\_za\_nesovershenstva\_lgotnoj\_ipoteki.html (дата обращения: 03.04.2023).
210. Щекин В. Укрепляем тылы: почему нужно продлить и расширить льготную ипотеку // РИА.Недвижимость. – URL: https://realty.ria.ru/20221110/ipoteka-1830413252.html (дата обращения: 12.12.2022).
211. Эксперты: занятым в автопродажах и туризме стало сложнее получить ипотеку // РИА Новости. Недвижимость. – URL: https://realty.ria.ru/20230125/ipoteka-1846328220.html (дата обращения: 03.04.2023).
212. Юсупов, С. В России появится исламский банкинг. Что это такое, почему запрещён доход с процентов и какие перспективы // Banki.ru. – URL: https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10971107 (дата обращения: 20.02.2023).].
213. ASP advance saving. – URL: https://www.ymparisto.fi/en-US/Housing/Owneroccupied\_housing/ASP\_advance\_saving (date of treatment: 14.03.2022)
214. ASP Loan. – URL: https://www.op.fi/private-customers/loans-and-homes/asp-loan (date of treatment: 14.05.2022)
215. Bond, C. What Is A Piggyback Loan? / C. Bond, R. Witkowski // Forbes Advisor. – URL: https://www.forbes.com/advisor/mortgages/what-is-a-piggyback-loan (date of treatment: 22.04.2023).
216. Kagan, J. Silent Second Mortgage. – URL: https://www.investopedia.com/terms/s/silent\_second\_mortgage.asp (date of treatment: 03.04.2023).
217. Kagan, J. Piggyback Mortgage // Investopedia. – URL: https://www.investopedia.com/terms/p/piggy\_back\_mortgage.asp (date of treatment: 03.04.2023).
218. Kagan, J. Underwater Mortgage Defined // Investopedia. – URL: https://www.investopedia.com/terms/u/underwater-mortgage.asp (date of treatment: 03.04.2023).
219. Nelson, S. How do Soft Second Mortgages Work? Complete GuideHow do Soft Second Mortgages Work? Complete Guide // Moneynerd. – URL: https://moneynerd.co.uk/how-soft-second-mortgage-work/ (date of treatment: 14.04.2023).
220. Price, D. Grants to Save My House // Sapling. – URL: https://www.sapling.com/8563004/grants-save-house (date of treatment: 22.04.2023).
221. Rotter, K. How to Get a Mortgage With No Down Payment in 2023 // U.S. News. – URL: https://money.usnews.com/loans/mortgages/mortgage-with-no-down-payment (date of treatment: 13.04.2023).
222. What is a Piggyback Loan? // Banks.com. – URL: https://www.banks.com/articles/mortgage/home-equity-investment/piggyback-loan (date of treatment: 14.04.2023).
223. URL: www.hypverband.de.
224. URL: https://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=10065
225. URL: www.spb.a101.ru

# ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Федеральные целевые программы направления «Жильё» [26, 29, 30]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сроки действия | Государственная программа | Подпрограммы |
| **Федеральная целевая программа «Свой дом»** | | |
| 1996-2000 | Государственная целевая программа «Жилище» | Подпрограмма «Крестьянский дом» |
| **Федеральная целевая программа «Жилище»** | | |
| 2002-2010 | Национальный проект «Доступное жилье – гражданам России» (Жильё) (2005-2007, пролонгированный до 2008 г., до 2012.) | I этап реализации Программы:   * подпрограмма «Государственные жилищные сертификаты» на 2004 – 2010 годы; * подпрограмма «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда»; * подпрограмма «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации»; * подпрограмма «Обеспечение жильём участников ликвидации последствий радиационных аварий и катастроф»; * подпрограмма «Обеспечение жильём граждан Российской Федерации, подлежащих отселению с комплекса «Байконур»; * подпрограмма «Обеспечение жильём беженцев и вынужденных переселенцев в Российской Федерации»; * подпрограмма «Обеспечение жильём молодых семей»; * мероприятия по реализации Федерального закона «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей»; * мероприятия по обеспечению жильём отдельных категорий граждан, в том числе по обеспечению жильём молодых учёных.   II этап реализации Программы:   * подпрограмма «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»; * подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»; * подпрограмма «Обеспечение жильём молодых семей»; * подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством»; * мероприятия по обеспечению жильём отдельных категорий граждан.   Кроме того, на II этапе осуществляются мероприятия по реализации Концепции развития унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России, одобренной на заседании Правительства Российской Федерации 30 июня 2005 г. |
| *Продолжение Приложения 1* | | |
| Сроки действия | Государственная программа | Подпрограммы |
| 2011-2015 | Национальный проект «Доступное жилье – гражданам России» (Жильё) (2005-2007, пролонгированный до 2008 г., до 2012.)  Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [20] | * подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»; * подпрограмма «Обеспечение жильём молодых семей»; * подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством»; * подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации»; * мероприятия по обеспечению жильём отдельных категорий граждан; * мероприятия по поддержке платёжеспособного спроса на жильё, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования; * научно-исследовательские работы. |
| 2015-2020 | Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (с 01.01.2018)  Национальный проект «Жильё и городская среда» | * подпрограмма «Обеспечение жильём молодых семей»; * подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём категорий граждан, установленных федеральным законодательством»; * подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации»; * подпрограмма «Обеспечение жильём отдельных категорий граждан»; * подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры». |

Приложение 2. Программы, связанные (цели и результаты которых связаны) с развитием рынка ипотечного жилищного кредитования [139]

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Программа | Направление | Период действия | Результаты | Принятые федеральные проекты | Результаты |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» | Комфортная и безопасная среда для жизни | Этап I: 2018-2021  Этап II: 2022-2030 | Увеличение годового объёма ввода жилья до 120 млн. кв. метров к 2030 году;  улучшение жилищных условий к 2030 году не менее 5 млн. семей;  расселение до 2024 года 8,9 млн. кв. метров жилищного фонда, признанного непригодным для проживания по состоянию на 1 января 2017 г.;  повышение в полтора раза комфортности городской среды к 2030 году;  обеспечение качества и доступности услуг жилищно-коммунального хозяйства к 2030 году не менее 50 процентам населения. | «Содействие субъектам Российской Федерации в реализации полномочий по оказанию государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» | Оказана в 2025 году государственная поддержка в обеспечении жильем 31,247 тыс. граждан, в том числе отдельных категорий граждан и государственных гражданских служащих, а также в получении компенсации оплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме  Предоставлена компенсация на оплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме 100 процентам граждан, имеющим право на получение такой компенсации в соответствии с федеральными законами и обратившимся в установленном порядке за ее получением  Предоставлены субсидии акционерному обществу «ДОМ.РФ», г. Москва, на возмещение кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации по ставке до 7 процентов годовых в рамках программы «Льготная ипотека» и по ставке до 2 процентов годовых в рамках программы «Дальневосточная ипотека», а также на возмещение затрат в связи с реализацией мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) |
| «Инфраструктур-ное меню» | Функционирует механизм предоставления займов специализированных обществ проектного финансирования  Функционируют механизмы предоставления бюджетных кредитов, а также возмещения затрат по кредитам, выданным в целях досрочного завершения строительства  Функционирует механизм финансирования юридических лиц в целях создания проектов строительства, реконструкции и модернизации объектов с привлечением средств Фонда национального благосостояния |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Продолжение Приложения 2* | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий» | Комфортная и безопасная среда для жизни | Этап I: 2020 - 2021  Этап II: 2022 - 2030 | Сохранение к 2031 году доли сельского населения в общей численности населения Российской Федерации на уровне 25 процентов  Достижение к 2031 году соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств в размере 70 процентов  Повышение к 2031 году доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах до 54 процентов | «Развитие жилищного строительства на сельских территориях и повышение уровня благоустройства домовладений» | За период реализации федерального проекта (2022 - 2030 годы):  а) построено (приобретено) 1139,9 тыс. кв. метров жилых помещений (жилых домов) за счет предоставления социальных выплат гражданам, проживающим на сельских территориях или изъявившим желание постоянно проживать на сельских территориях, и нуждающимся в улучшении жилищных условий, а также строительства (приобретения) жилья, предоставленного по договору найма жилого помещения гражданам, работающим на сельских территориях;  б) выдано 98,8 тыс. кредитов по льготной процентной ставке в целях улучшения жилищных условий граждан, проживающих или изъявивших желание постоянно проживать на сельских территориях (агломерациях);  в) реализовано 440 проектов по обустройству инженерной инфраструктурой и благоустройству площадок, предназначенных для компактной жилищной застройки |
| Национальный проект «Жильё и городская среда» | Жильё и городская среда | 01.10.2018 – 31.12.2024 | К 2030 году:  Не менее 5 млн семей улучшают жилищные условия ежегодно.  Объём жилищного строительства не менее 120 млн кв. м в год.  Объём МКД в стадии строительства – 140 млн кв. м  Объём ввода жилья, построенного населением – 50 млн. кв. м  Количество семей, улучивших жилищные условия – не менее 5 млн семей в год | «Жильё» | Осуществлен поэтапный отказ и установлены ограничения на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве.  Увеличены объемы жилищного строительства через развитие градостроительного потенциала земельных участков, в том числе вовлеченных в оборот АО «ДОМ.РФ».  Улучшены жилищные условия граждан, в то числе с учетом развития жилищного строительства.  Создан информационный механизм мониторинга жилищного строительства.  Создан механизм долгосрочной аренды жилых помещений.  Уменьшено количество мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства, а также осуществлен перевод административных процедур в электронный вид.  Функционирование механизма по обеспечению проектов по развитию территорий, предусматривающих строительство жилья, необходимой инфраструктуры. |
| *Продолжение Приложения 2* | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Национальный проект «Жильё и городская среда» | Жильё и городская среда | 01.10.2018 – 31.12.2024 | Объём ИЖК физическим лица-резидентам за год – 4,7 трлн руб.  Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту – 6,0%  Количество выданных ИЖК - 1,6 млн ед.  Количество ИЖК на ИЖС - 130 тыс. ед. | «Жильё» | Созданы инструменты проектного финансирования в целях поддержки проектов жилищного строительства с низкой окупаемостью.  Увеличено количество граждан, улучшающих жилищные условия, в том числе через покупку жилых помещений по договорам купли-продажи или зарегистрировавших право собственности на основании договора участия в долевом строительстве, строительство индивидуальных жилых домов, проведение капитального ремонта.  Внесены изменения в перечень обязательных требований технического регулирования в строительстве.  Сформирован реестр типовых проектов ИЖС, использование которых позволит упростить проведение кредитными организациями оценки проектов и предмета залога для целей предоставления проектного финансирования и ипотечного жилищного кредитования. |
| «Ипотека» | Создан финансовый инструмент финансирования жилищного строительства с использованием механизма **эскроу**, обеспечивающий контроль целевого использования средств граждан.  Обеспечена возможность выдачи ипотечных кредитов в электронном виде. |
| Национальный проект «Демография» | Демография | 01.01.2019 – 31.12.2024 | Обеспечение финансовой поддержки семей при рождении детей | «Финансовая поддержка семей при рождении детей» | Численность семей с детьми, охваченных мерами социальной поддержки – 1470 тыс. к 2025 году.  Возмещены недополученные доходы российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам) по ставке 6 процентов годовых, предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Продолжение Приложения 2* | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Национальный проект «Национальная программа «Цифровая экономика Российской Федерации» | Цифровая экономика | 01.10.2018 – 31.12.2024 | Увеличение внутренних затрат на развитие цифровой экономики за счет всех источников (по доле в валовом внутреннем продукте страны) не менее чем в три раза по сравнению с 2017 годом  Создание устойчивой и безопасной информационно-телекоммуникационной инфраструктуры высокоскоростной передачи, обработки и хранения больших объемов данных, доступной для всех организаций и домохозяйств | Информационная инфраструктура | Созданы методологическая и организационная основа для формирования экосистемы «умного города», включая проведение оценки IQ для городов и внедрение тиражируемых технологий цифровизации городского хозяйства («Умного города») с использованием ресурса «Банк решений умного города» |
| Цифровое государственное управление | Внедрена государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации; функционирует Проектный офис цифровой трансформации в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве  Внедрение цифровых технологий и платформенных решений в сферах государственного управления и оказания государственных услуг, в том числе в интересах населения и субъектов малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей  Внедрена система управления жизненным циклом объектов капитального строительства на основе технологий информационного моделирования («Цифровое строительство») |
| Приоритетный проект «Ипотека и арендное жильё» | Ипотека и арендное жильё | 01.11.2016 – 31.12.2020 | Улучшение жилищных условий граждан России путем обеспечения высоких темпов ввода жилья (ввод 88 млн кв. метров в 2018 году, 100 млн. кв. метров в 2020 году, 120 млн кв. м к 2025 году) и стимулирования спроса (выдача в 2018 году 1 млн. ипотечных кредитов, в 2020 году 1,2 млн. ипотечных кредитов, к 2025 году – 1,7 млн ед.  Привлечение инвестиций в 2018 году в размере 15 млрд. рублей в создание арендного жилья, к 2025 году – до 40 млрд руб. | - | - |

Приложение 3. Направление «Доступное жильё» (level 1) социальной таксономии Китая [150]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Level 2 | Level 3 | Целевая аудитория | Критерии оценки эффективности |
| 2.1 Доступное по цене, экологичное жилье с низким энергопотреблением | 2.1.1 Строительство и техническое обслуживание жилых недорогих зеленых зданий и их частей | Жизнь за чертой бедности  Уязвимые группы, например дети, пожилые люди и беременные женщины  Люди с ограниченными возможностями  Недостаточно обслуживаемые\* | 1. Цена жилья за м2 (аренда или покупка)  2. Доступность жилья для целевых групп  3. Потребление энергии зданием  4. Выбросы углекислого газа в зданиях  5. Экономия воды в зданиях  6. Коэффициент использования доли возобновляемых источников энергии |
| 2.1.2 Перепланировка существующих жилых зданий | Жизнь за чертой бедности  Уязвимые группы, например дети, пожилые люди и беременные женщины  Люди с ограниченными возможностями  Недостаточно обслуживаемые\* |
| 2.2 Сборное жилье | 2.2.1 Строительство и техническое обслуживание быстровозводимых жилых зданий | Жизнь за чертой бедности  Недостаточно обслуживаемые\* | 1. Экономия средств по сравнению с быстровозводимым жильем  2. Экономия времени по сравнению с быстровозводимым жильем  3. Количество людей, получивших выгоду, начав приобретать первый дом |
| 2.3 Переработка материала корпуса | 2.3.1 Переработка строительных материалов | Широкая общественность | 1. Доля переработанного строительного материала  2. Количество отходов, образующихся в строительной отрасли |
| 2.4 Жилье для групп с низким уровнем дохода | 2.4.1 Государственное арендуемое жилье | Жизнь за чертой бедности  Изолированные (маргинализированные) группы населения  Мигранты и (или) перемещенные лица  Недостаточно обслуживаемые\* | 1. Число людей, имеющих доступ к недорогому жилью, в разбивке по географическому положению и цене |
| 2.4.2 Жилье в долевой собственности | Жизнь за чертой бедности  Изолированные (маргинализированные) группы населения  Мигранты и (или) перемещенные лица  Недостаточно обслуживаемые\* |
| 2.4.3 Перепланировка и сохранение жилья | Изолированные (маргинализированные) группы населения  Недостаточно обслуживаемые\*  Широкая общественность | 1. Количество домов, представляющих значительную историческую ценность, отремонтированных и сохраненных  2. Количество людей, имеющих доступ к домам, представляющим значительную историческую ценность |

\* Недостаточно обслуживаемые – например, люди, живущие в отдаленных районах

Приложение 4. Критерии (таксономия) социальных проектов в Российской Федерации (проект) [135]

Пункт 4

Для целей Критериев социальных проектов определены следующие целевые социальные группы (далее – целевые социальные группы):

4.1. Члены малоимущих семей и малоимущие граждане.

4.2. Безработные.

4.3. Лица пенсионного и предпенсионного возраста.

4.4. Члены неполных семей.

4.5. Члены многодетных семей.

4.6. Члены семей с усыновленными детьми.

4.7. Члены молодых семей.

4.8. Дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, выпускники детских домов.

4.9. Лица с ограниченными возможностями здоровья, инвалиды и маломобильные граждане.

4.10. Лица, страдающие тяжелыми формами хронических заболеваний.

4.11. Представители коренных малочисленных народов Российской Федерации, ведущие традиционный образ жизни, осуществляющие традиционную хозяйственную деятельность и занимающиеся традиционными промыслами коренных малочисленных народов Российской Федерации.

4.12. Вынужденные переселенцы или беженцы.

4.13. Лица, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации.

4.14. Лица, пострадавшие в результате стихийных бедствий, экологических, техногенных или иных катастроф, социальных, национальных, религиозных конфликтов.

4.15. Лица, нуждающиеся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, проживающие в жилье, признанном непригодным для проживания, аварийным и подлежащем сносу.

4.16. Лица без определенного места жительства.

4.17. Малообразованные.

4.18. Школьники и студенты.

4.19. Лица, нуждающиеся в социальной адаптации, в том числе после освобождения из мест лишения свободы.

АННОТАЦИЯ

Уровень развития системы ипотечного жилищного кредитования неразрывно связан с возможностью и эффективностью решения социальных задач и повышения уровня жизни населения через обеспечение населения страны жильём. Помимо социальной значимости, развитие ипотечного жилищного кредитования способствует развитию финансовой системы страны и поддержанию её стабильности, стимулирует развитие строительного сектора экономики. Указанные факторы демонстрируют высокую значимость механизма государственной поддержки в системе ипотечного жилищного кредитования и обуславливают актуальность выбранной темы.

Цель исследования заключается в разработке теоретических положений и практических рекомендаций по совершенствованию системы ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой в РФ для обеспечения доступности жилья.

Для её достижения поставлены следующие задачи:

1. рассмотреть теоретические аспекты ипотечного жилищного кредитования;
2. выявить роль государства в системе ипотечного жилищного кредитования;
3. оценить современное состояние рынка ипотечного жилищного кредитования;
4. определить существующие и формирующиеся механизмы и инструменты государственной поддержки системы ипотечного жилищного кредитования;
5. выявить основные проблемы реализации программ ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой на современном этапе;
6. выявить роль единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» в системе ипотечного жилищного кредитования;
7. оценить возможность широкого применения региональных практик государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования;
8. определить приоритетные направления развития ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой.

Основные результаты и научная новизна исследования:

1. Предложены авторские трактовки понятий «ипотечный жилищный кредит», «ипотечное жилищное кредитование», «социальная ипотека».
2. Показана роль государства как субъекта системы ипотечного жилищного кредитования через выполняемые им функции и определены в рамках неоклассического подхода причины государственного вмешательства в функционирование системы ипотечного жилищного кредитования.
3. Предложено внести изменения в действующие программы ипотечного жилищного кредитования с государственной поддержкой для обеспечения доступности большему числу заёмщиков с приоритетом адресности программ для исключения возможности использования бюджетных средств в инвестиционных целях.
4. Предложено введение института гарантий ипотечного жилищного кредитования со стороны государства или единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» по отношению к определённым категориям граждан.
5. Обосновано распространение такого инструмента как ипотека с поддержкой работодателя. Эффективность финансовой поддержки государства будет оценена в виде привлечения квалифицированных специалистов в отрасли с их дефицитом.
6. Обобщён опыт зарубежных стран и регионов России и предложено создание ссудо-сберегательной системы не только как альтернативного инструмента, но и как инструмента повышения доступности жилья. Ссудо-сберегательная система может стать объектом государственной поддержки, где государство возьмёт на себя роль финансиста через институт развития ДОМ.РФ в рамках отдельного направления – долгосрочное финансирование этих институтов.
7. Проанализировано отражение категории жилья и ипотеки в социальных таксономиях (их проектах) России, Европейского союза и Китая. Российскую таксономию, по примеру социальной таксономии Китая рекомендовано дополнить критерием оценки воздействия: какой ожидается положительный эффект от реализации проекта, на кого он направлен и как будет измеряться, например, доступность жилья для целевых групп, количество людей, имеющих доступ к наёмному жилью в разрезе регионов.
8. В качестве борьбы с информационной асимметрией и в целях развития конкуренции на рынке ипотечного жилищного кредитования обосновано использование финансовых платформ.

Практическая значимость исследования состоит в возможности использования рекомендаций автора по развитию системы ипотечного жилищного кредитования органами государственной власти РФ посредством совершенствования нормативно-правовой базы в области ипотечного жилищного кредитования и рынка ценных бумаг при формировании и реализации федеральных, региональных программ ипотечного жилищного кредитования, а также программ, направленных на развитие данной отрасли, а также кредитными организациями при предоставлении ипотечных кредитов, их секьюритизации, внедрении инструментов цифровой трансформации с целью увеличения доступности жилья для населения.

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, государственная поддержка, социальная ипотека, доступность жилья, финансовая платформа, ссудо-сберегательная система.