
УДК 339.13.017**Попова И.С., Трещевская Н.Ю.****ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В УСЛОВИЯХ КОРОНАВИРУСНОЙ ЭПИДЕМИИ***Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ*

В статье рассматривается как повлияла ситуация с коронавирусной эпидемией на жилищный ипотечный рынок России, в связи с чем озвучиваются варианты развития событий на ипотечном рынке в долгосрочном прогнозе. Особая роль в поддержании и улучшении ситуации с ипотечным кредитованием в России отводится государственному вмешательству посредством разработки разнообразия государственных программ.

Ключевые слова: жилищный ипотечный рынок, анализ, прогнозирование, ипотека с государственной поддержкой.

UDC 339.13.017**Popova I.S., Treshevskaya N.Y.****MORTGAGE LENDING IN THE CONTEXT OF THE CORONAVIRUS EPIDEMIC***The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration*

The article examines how the situation with the coronavirus epidemic affected the housing mortgage market in Russia, in connection with which the options for the development of events in the mortgage market in the long-term forecast are voiced. A special role in maintaining and improving the situation with mortgage lending in Russia is assigned to state intervention through the development of a variety of government programs.

Keywords: housing mortgage market, analysis, forecasting, mortgage with state support.

В нынешних условиях мировой эпидемии коронавируса все сферы жизнедеятельности человека претерпевают серьезные изменения. К сожалению, данные изменения в своем большинстве носят негативный характер. Так,

существенное отрицательное воздействие эпидемия оказала на одну из самых значимых областей – ипотеку.

Понятие ипотечное кредитование подразумевает долгосрочный кредит, который предоставляется непосредственно физическому или юридическому лицу какими-либо банковскими организациями под залог недвижимости [1, с.21]. Ввиду ряда причин, связанных, в частности, с высокой стоимостью жилья и относительно невысоких показателей средней заработной платы, ипотечное кредитование является зачастую единственным способом улучшить жилищный вопрос, а потому очень популярно среди граждан нашей страны.

Ожидаемо, что в ситуации произошедшей мировой пандемии российский ипотечный рынок в 2020 году не избежал давления ряда негативных факторов. Вследствие чего банковские организации были вынуждены в оперативном порядке предпринимать беспрецедентные меры в части изменения условий выдачи ипотеки, внедрять новые системы по её выплате, а также решать другие возникающие проблемы, связанные с ипотечным кредитованием.

Вследствие распространения COVID-19 и введения карантинных мер, направленных на борьбу с ним, ряд компаний понесли серьезные финансовые потери и начали сокращать рабочие места, закрывать свои дополнительные офисы и филиалы. Особенно остро эта проблема коснулась предприятий, предоставляющих услуги населению, а также многие общественные места.

Ввиду этих событий значительный процент населения страны остается без работы и заработной платы. Это касается по большей части тех людей, которые работают неофициально, поскольку для граждан, имеющих официальную работу, предусмотрено сохранение заработной платы в условиях эпидемии коронавируса.

По итогам первого квартала 2020 года специалисты в области экономики и финансов начали прогнозировать свои варианты развития событий на

ипотечном рынке в долгосрочном прогнозе. Было выделено три основных варианта: умеренно негативный, кризисный и позитивный [2, с.25].

Умеренно негативный сценарий развития российского рынка ипотеки в 2020-2021 году считался наиболее вероятным. В соответствии с ним инфляция будет превышена на 4%, а Центральный Банк будет вынужден постепенно повышать ставку до 7,5-8%. Заметим, что к концу 2020 года ставка составляла 4,5% и прогнозировалось её последующее повышение. Таким образом, объем нового ипотечного кредитования в дальнейшем упадет на 10-12% и составит примерно 2,5-2,6трлн рублей [2, с. 26]. В свою очередь ставки по ипотечным кредитам вырастут до 10%. Как следствие, банкам придется столкнуться с серьезными вызовами по управлению качеством ипотечного портфеля, связанными непосредственно со снижением платежеспособности населения на фоне общего спада в экономике и роста цен, а также сокращения множества рабочих мест в некоторых отраслях, особо подверженных воздействию коронавируса.

Кризисный сценарий развития ипотечного рынка по мнению экспертов предусматривал негативные события не только из-за эпидемии коронавируса, но и ряда других проблем в стране.

К основным показателям данного сценария относятся следующие моменты [2, с. 26]:

- инфляция будет составлять 7-8%, а ключевая ставка –9-10%;
- ипотечные ставки приблизятся к значению 12%;
- объем нового кредитования упадет на 20-25% до 2,1-2,2трлн рублей.

Такие показатели обяжут государство активно вмешаться в развитие ипотечного рынка, разработать и предложить линейку льготных программ кредитования для значительного круга заёмщиков [2, с. 26].

Не стоит исключать проявление позитивного сценария развития ипотечного рынка в России. Его основными показателями являются:

– объём выданных ипотечных кредитов по итогам 2020 года возрастёт на 10-15% до 3,1-3,2трлн рублей (превысит показатели рекордного 2018 года, когда объём кредитов составлял 3трлн рублей);

– средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам составит 8,5% к концу 2020 года. Средние ставки по ипотечному рынку начнут снижаться за счет различных государственных программ, по которым ставки значительно ниже рынка и составляют 2-5%;

– падение рубля в марте 2020 года не приведёт к значительному росту инфляционных рисков, Центральный Банк не будет повышать ставку, а только приостановит её снижение [3].

Сразу отмечу, что вышеперечисленные сценарии развития ипотечного рынка были разработаны и озвучены до того момента, когда Центральный Банк предложил перечень мер, направленных на минимизацию негативных последствий распространения коронавируса и недопущения ослабления рубля для банковского сектора и заёмщиков. Стоит отметить, что надбавки к коэффициенту риска по ипотечным кредитам были снижены. Помимо этого, Президент РФ выступил с дополнительным пакетом мер, которые призваны поддержать малый и средний бизнес, семьи с детьми.

В качестве основных мер поддержки развития ипотеки и компенсирования убытков банков Банк России произвёл следующие действия:

– отменил надбавки к коэффициентам риска по выданным до 1 апреля 2020 года ипотечным кредитам;

– снизил значения надбавок к коэффициентам риска по ипотечным кредитам и кредитам на финансирование по договору долевого участия в строительстве, предоставленным с 1 апреля 2020 года;

– включил в Ломбардный список ряд ипотечных облигаций, которые имеют должное кредитное качество и некоторые другие требования;

– для расширения возможности получения ипотеки для семей с детьми изменил порядок использования надбавок по кредитам с низким первоначальным взносом (до 10%). Для данных кредитов, погашаемых за счет материнского капитала, надбавки к коэффициентам риска будут уменьшаться по мере погашения кредита[7].

Кроме того, в период 2020-2021 гг. был разработан как новый пакет предложений, так и продлены сроки действия следующих государственных программ под общим названием «ипотека с господдержкой»:

1. Субсидированная ипотека с господдержкой под 6,5 процентов, особенностью которой является тот факт, что процентная ставка по кредиту не превышает 6,5% для заемщика, а все, что выше компенсирует банку Правительство (срок действия программы – до 01.07.2021 года);

2. Программа «Молодая семья», суть которой в том, что государство вносит за семью часть стоимости квартиры. Это не кредит, не льготная ипотека, а субсидия — деньги возвращать не придется. Важный момент: молодой считается семья, в которой оба супруга находятся в возрасте до 35 лет включительно и состоят в зарегистрированном браке. (срок действия программы – до 2024 года);

3. Программа «Военная ипотека», распространяющая свое действие исключительно на военнослужащих, которые имеют право получить целевой жилищный займ на основании Федерального закона от 20.08.2004г. №117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (срок действия программы – зависит от предельного срока пребывания на военной службе, возраста заемщика);

4. Программа «Материнский капитал», первоочередная цель которой повысить рождаемость детей. Денежные средства по данной программе (сумма 483 881,83 рублей - за первого рожденного или усыновленного ребенка в 2021г., доплата за второго ребенка — 155 550 рублей; при рождении второго ребенка в 2021 году, если первый рожден до 2020 года, размер господдержки составит 639 431,83 рублей) можно потратить на образование детей, получение ежемесячных выплат в случае, когда у семьи доход ниже прожиточного минимума, социальную адаптацию детей-инвалидов, направить на формирование накопительной части пенсии мамы либо улучшить жилищные условия (срок действия программы – до 31 декабря 2026 года);

5. Программа «Социальная ипотека 6%», распространяющая свое действие на семьи, в которых ребенок родился в 2018 году или позже и ипотеку оформили или рефинансировали тоже после 2018 года — после старта программы, либо на семьи с ребенком-инвалидом (срок действия программы – до 2024 года, а при установлении ребенку инвалидности после 2022 года — до 2027 года);

6. Программа «Сельская ипотека» - льготная кредитная программа, позволяющая взять кредит по ставке от 0.1% до 3% годовых на покупку земельного участка и строительство на нем жилья, квартиры в новостройке, готового частного дома, а также на строительство жилья на имеющемся участке в сельской местности с собственным взносом заемщика не менее 10% и максимально возможной суммой кредита 3 млн. рублей (срок действия программы – до 31 декабря 2022 года).

Также Банк России закрепил возможность проведения ипотечных сделок банковскими организациями удаленным образом, а также предоставлять дистанционные услуги. К таким решениям относятся следующие:

1. До 1 июля 2020 года регулятор использует законодательно предусмотренные меры в отношении кредитных организаций за нарушение запрета открывать счета (вклады) клиентам без личного присутствия физического лица, открывающего счет (вклад), либо его представителя, исключительно в случае выявления фактов открытия кредитными организациями таких счетов на основе недостоверных идентификационных сведений.

2. Если у клиента существует действительный квалифицированный сертификат, выданный действующим на момент выдачи аккредитованным удостоверяющим центром, повторно оформлять ему квалифицированный сертификат у обслуживающего банка не требуется [7].

Однако, несмотря на все меры поддержки населения, принимаемые Правительством и Центральным банком России, основной проблемой в области кредитования остается невозможность оплаты ипотеки, что обусловлено сокращениями рабочих мест, а также карантинными мерами, которые введены для снижения угрозы распространения коронавируса. Для разрешения данной проблемы был оперативно разработан Федеральный закон от 1 мая 2020 года № 76-ФЗ и определены условия для ипотечных каникул.

Главный смысл ипотечных каникул заключается в ослаблении финансовой нагрузки на заемщика. Варианты данного ослабления могут быть совершенно разными: отсрочка платежа, при которой заёмщик временно ничего не будет платить; выплата только процентов; сокращение сумм выплат на конкретный процент (в зависимости от договорённости с кредитной организацией).

Необходимо отметить, что решения о возможности ипотечных каникул в каждом банке принимается частным образом. К примеру, представители Сбербанка уже заявили, что на фоне эпидемии коронавируса будет

предоставляться отсрочка платежей, но рассчитывать, что это станет общей банковской практикой нет оснований из-за наличия финансовых и правовых рисков для банков.

Максимальный срок ипотечных каникул составляет шесть месяцев, а минимальный срок для них пока не установлен: заёмщик может прервать ипотечные каникулы в любое время. Стоит отметить, что оставшийся срок применить позже уже не получится.

Следует отметить, что в случае улучшения санитарно-эпидемиологической ситуации в стране, повторное использование кредитных каникул заемщиком не допускается. В обратной же ситуации ухудшения обстановки - будут разрабатываться дополнительные меры, позволяющие получить отсрочку на больший срок.

Основные жизненные ситуации, требующие предоставления ипотечных каникул, это:

– когда заёмщик лишился работы (для подтверждения данного факта необходимо быть официально зарегистрированным в службе занятости населения), либо получил нетрудоспособность на срок более двух месяцев или инвалидность;

– когда в семье снизилось количество трудоспособных людей или повысилось число иждивенцев;

– иные причины, приводящие к снижению дохода более чем на 30%.

Также должны быть соблюдены следующие требования кредитных каникул:

– ипотечный долг не должен превышать 15 млн. рублей;

– ипотечное жильё должно быть единственным у заёмщика;

– ещё не применялись ипотечные каникулы [5].

Важно указать, что Центробанк выпустил рекомендацию о реструктуризации долгов заёмщиков, в том числе и по ипотечным кредитам, у которых был обнаружен коронавирус. Однако это является исключительно рекомендацией и практического применения эта инициатива не получит, так как кредитные организации ориентируются исключительно на изменение уровня дохода заемщиков.

Формально ипотечные каникулы должны быть одобрены в течение 10 дней, а в случае отсутствия официального ответа из банка, кредитные каникулы наступают автоматически. Но на практике с учетом стремительно меняющейся ситуации по COVID-19, сроки по принятию решения могут затянуться на значительное время.

Необходимо отметить, что ипотечные каникулы никак не влияют на кредитную историю: при отсутствии нарушений кредитного договора со стороны заемщика, кредитная история не меняется, также, как и не меняется процентная ставка и иные условия договора. После завершения ипотечных каникул заёмщик будет продолжать гасить свой ипотечный кредит далее.

Изменение условий и увеличение сроков рассмотрения заявок на ипотечное кредитование и сокращение периода действия решений по одобренным ипотечным кредитам - следствие негативных событий, происходящих в настоящее время, и опасения банков, что возрастет процент невозвратных кредитов. Также нередки ситуации отказов в кредитовании со стороны банков работникам тех отраслей, которые в наибольшей степени пострадали от эпидемии коронавируса, в частности представителей сферы развлечений, услуг, гостиничного бизнеса и др.

В настоящих условиях спрос на ипотеку может упасть на 60%. Однако многие специалисты выражают уверенность в восстановлении ипотечного рынка после эпидемии коронавируса.

Подводя итог вышесказанному, необходимо отметить, что перспективы развития ипотечного кредитования на российском рынке имеют достаточно оптимистичный прогноз. Несмотря на то, что условия эпидемии коронавируса являются довольно непростыми для большинства граждан России, необходимо и в дальнейшем формировать новые программы и мероприятия, направленные непосредственным образом на поддержку и помощь людям, оказавшимся в тяжёлых ситуациях в связи со сложившейся ситуацией, а именно:

- расширять линейку государственных программ «ипотека с господдержкой»;
- уменьшать размер первоначального взноса при оформлении ипотеки для определенных категорий граждан;
- увеличивать размеры государственных субсидий в рамках социальных программ поддержки населения;
- расширять возможность оказания дистанционных услуг в части оформления документов по ипотеке;
- совершенствовать законодательно-нормативную базу в части реструктуризации ипотеки и использования возможностей, связанных с ипотечными каникулами.

Как показал 2020 год роль государства в сфере развития жилищного ипотечного кредитования неоспоримо велика.

После перенесения всех негативных ситуаций, вызванных эпидемией коронавируса, отрасль ипотечных кредитов постепенно начнёт возвращаться на место, занимаемое ей до появления текущих условий. Несомненно, всё будет зависеть от множества различных факторов, однако с большой вероятностью ситуация будет в значительной степени улучшаться.

Список использованных источников

1. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. –М.: Книга по Требованию, 2017. –С.304.
2. Гриценко М.А., Дроздова А.В. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса // Journal of Economy and Business.-2020-vol. 5-2 (63). – С. 25 – 28.
3. Новостной информационный ресурс: РИАМО [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://riamo.ru/article/421601/kak-poluchit-ipotechnye-kanikuly-v-svyazi-s-pandemiej-koronavirusa.xl> (дата обращения: 01.10.2021).
4. Финансово-экономическое издание Forbes [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.forbes.ru/finansy-i-investicii/396045-bankam-pridetsya-silno-podnyat-stavki-po-ipoteke-iz-za-koronavirusa> (дата обращения: 01.10.2021).
5. Новостное издание РБК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rbc.ru/finances/08/04/2020/5e8c5cef9a79477ad589baa2> (дата обращения: 01.10.2021).
- 6.Официальный сайт Банка России: Аналитика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/banking_sector/analytics/ (дата обращения: 01.10.2021).
7. Официальный сайт Банка России: Ситуация на финансовом рынке и стабилизационные меры [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.cbr.ru/info_2020/ (дата обращения: 01.10.2021).