

А.Ф. ТОМТОСОВ

РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЙ ИПОТЕКИ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ, ЗАСТРОЙЩИКОВ И ГОСУДАРСТВА

Объем выданных ипотечных заемов в одиннадцати регионах Дальневосточного федерального округа по итогам 2023 г. вырос в 2,5 раза по отношению к началу запуска программы «Дальневосточная и арктическая ипотека» в конце 2019 г. Ключевой результат программы – одновременное увеличение спроса на новостройки на фоне резко выросших цен на недвижимость. С момента старта программы в 2019 г. цены выросли на 116%. С конца 2021 г. цена квартиры с учетом процентов по дальневосточной программе стала выше, чем цена квартиры при сохранении исторических темпов роста цен по ставке семейной ипотеки. Программа фактически сделала жилье менее доступным. Для ее участников (молодые семьи до 35 лет) наиболее эффективной льготой для стимулирования покупки жилья является снижение процентных платежей, а не уменьшение суммы первоначального взноса. Основными выгодоприобретателями от роста цен и масштабов кредитования являются застройщики. С учетом подорожавших стройматериалов маржа застройщиков по Дальневосточному федеральному округу в 2023 г. выросла до 58%. С одной стороны, государство добилось поставленной цели активизации рынка жилья на Дальнем Востоке и нашло эффективный инструмент для стимулирования приобретения недвижимости молодыми семьями. Об этом свидетельствует продление программы до 2030 г. С другой стороны, ряд шоков в экономике привел к значительному повышению ключевой ставки и сопутствующему росту затрат государства на реализацию программы.

Ключевые слова: льготная ипотека, ипотека, кредитование в регионах, адресное кредитование, рынок недвижимости, регион.

JEL: G21

Введение

Программа дальневосточной ипотеки была запущена в декабре 2019 г. во всех одиннадцати регионах Дальневосточного федерального округа (ДФО). Основным отличием от других льготных ипотечных программ является фиксированная ставка 2% – *самая низкая из всех действующих программ¹*. Программа направлена на улучшение жилищных условий определенных категорий жителей одиннадцати регионов Дальнего Востока. Основная категория заемщиков – это молодые семьи до 35 лет. Их доля в общем числе выданных ипотечных займов составляет 68,7% в I квартале 2024 г. Педагоги и медицинские работники в сумме составляют 24,8% заемщиков. Условия льготной ипотеки включают в себя ограничения, например, требование прописаться в приобретаемом жилье и возможность воспользоваться программой один раз, что в совокупности с разницей цен между вторичным и первичным рынком уменьшает стимул для покупки жилья в инвестиционных целях.

Поставленную цель по активизации строительства жилья в регионах присутствия программы можно считать выполненной. Темпы ввода площадей в ДФО практически удвоились с момента запуска программы (см. рис. 1).

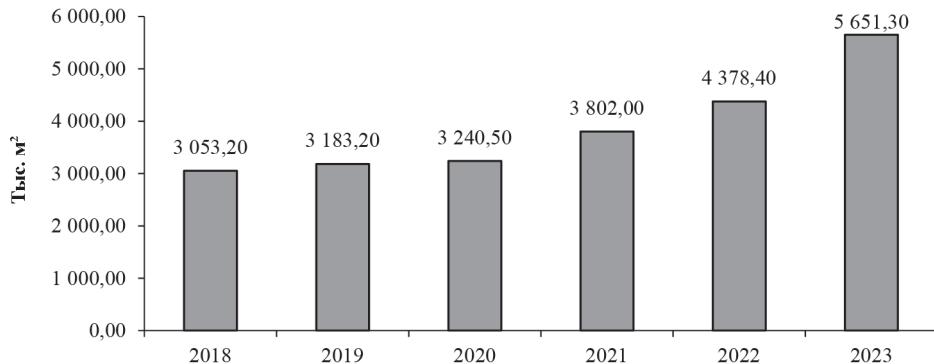


Рис. 1. Площадь введенных жилых и нежилых помещений в 11 регионах ДФО

Источник: расчеты автора на основе данных Единой межведомственной информационно-статистической системы [1].

Прогнозируемым негативным последствием программы является *рост средней стоимости квадратного метра* в новостройках с 67 128 руб. за м² в 3 квартале 2019 г. до 120 121 руб. в I квартале 2024 г. в среднем по ДФО. Повышение цен, вызванное льготным кредитованием, значительно ускорило исторические темпы роста на первичное жилье в регионе с 1,35% в квартал до 4,52%. Менее прогнозируемый результат – *рост спроса на ипотеку одновременно с ростом цен*. Моделирование стоимости жилья с использованием исторических темпов роста пока-

¹ Минимальные ставки по ипотеке для IT-специалистов – 5%, по семейной ипотеке – 6% и по льготной – 8%.

зало, что фактическая стоимость новостроек с ипотекой под 2% превысила гипотетическую стоимость квартиры (без запуска программы дальневосточной ипотеки) под 6% в IV квартале 2022 г. Примечательно, что именно в этом периоде рост ипотечного кредитования ускорился.

Структура платежей и размер первоначального взноса имеют определенную стоимость для участников ипотечного рынка, которую можно наблюдать на примере программы льготной ипотеки в ДФО. При той же и даже меньшей суммарной стоимости квартиры заемщики значительно менее активно участвовали в ипотечном кредитовании до 2020 г. С практической точки зрения соотношение между рыночной и льготной ипотекой может служить индикатором ожиданий экономически активного населения в дополнение к общим темпам кредитования.

Рост цен на жилье закономерно отразился на сумме первоначального взноса: для дальневосточной ипотеки минимальный первоначальный взнос в среднем составляет тринадцать средних зарплат по ДФО для квартиры 50 м². Для семейной ипотеки (по смоделированным ценам на жилье) размер первоначального взноса сократился до одиннадцати зарплат, а для рыночной ипотеки – до пяти. Стоит учесть, что минимальный взнос по льготным программам составляет 20% от стоимости жилья, а для рыночной ипотеки – 10%. На *рисунке 2* в динамике представлены данные по стоимости первоначального взноса в средних зарплатах по ДФО с IV квартала 2019 г. по I квартал 2024 г.

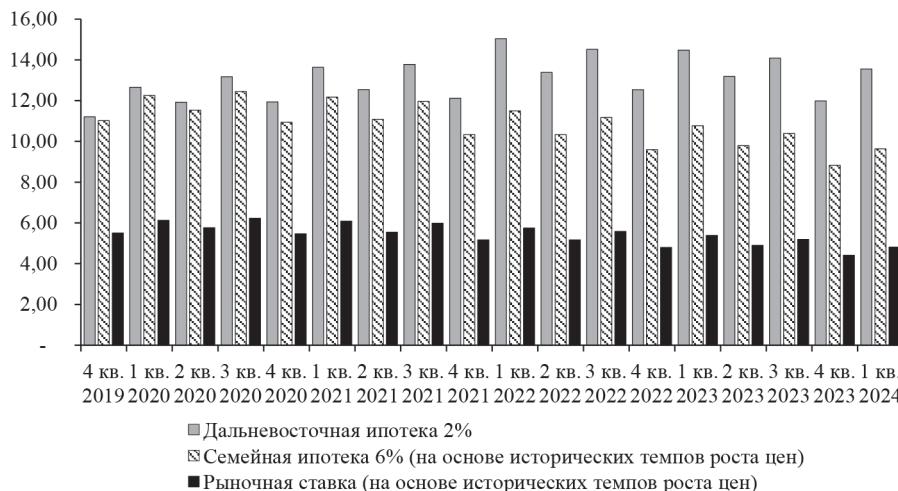


Рис. 2. Стоимость первоначального взноса для квартиры 50 м² на первичном рынке, выраженная в средних зарплатах по ДФО, ед.

Источник: расчеты автора на основе данных Единой межведомственной информационно-статистической системы и Росстата [2].

Несмотря на значительное отличие в первоначальном взносе, основным фактором спроса на дальневосточную ипотеку является низкий процентный платеж (см. *рис. 3*). В среднем он составляет 19,8% от сред-

ней зарплаты по ДФО, против 29,9% – для семейной ипотеки и 55,3% – для рыночной. Данные представлены для ипотечной программы на максимальный срок – 20 лет. В динамике заметно, что для последних периодов различие между льготными программами сокращается – менее 6% разницы для I квартала 2024 г.

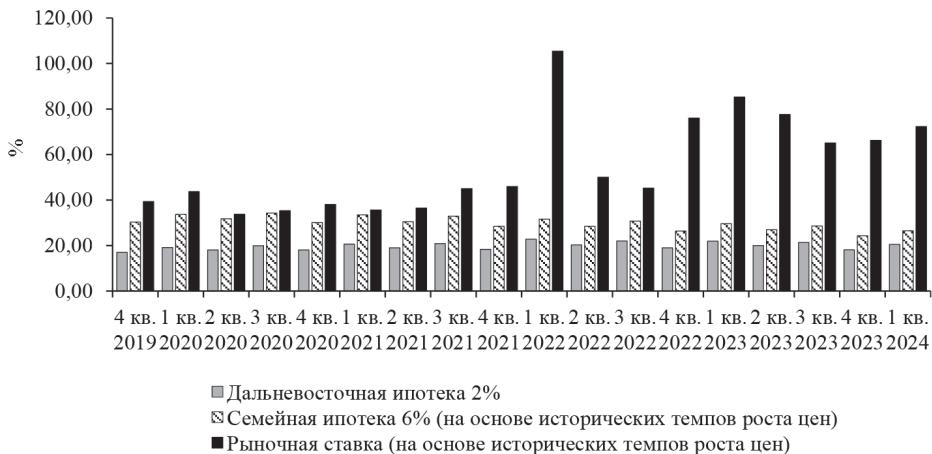


Рис 3. Затраты на ежемесячный ипотечный платеж для квартиры 50 м² на первичном рынке от средней зарплаты по ДФО

Источник: расчеты автора на основе данных Единой межведомственной информационно-статистической системы и Росстата.

По причине разных характеристик заемщиков в данной работе не ставится цель определения факторов спроса на льготную ипотеку в сравнении с рыночными программами [3, с. 32]. Целью является оценка эффективности программы для трех групп участников: потребителей, застройщиков и государства. Эффективность определяется в контексте расширения рынка недвижимости, объемов ипотечного кредитования, доступности жилья и расходов на содержание программы.

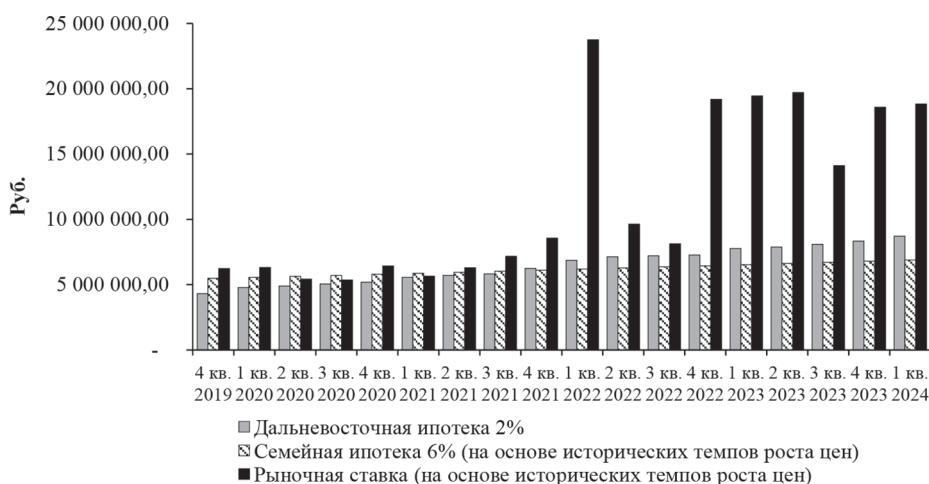
Рассмотрим эффективность программы для покупателей на рынке первичной недвижимости, государства как организатора программы и застройщиков.

Результаты программы для покупателей квартир

Несмотря на то, что программа действует на территории одиннадцати регионов России, ее можно назвать *адресной*. На январь 2024 г. население этих субъектов Федерации составляло 5,4% от численности населения страны [2]. При этом не все жители регионов округа проходят по условиям для участия в программе.

Для оценки финансовой выгоды для потребителей от ввода программы оценим итоговую стоимость квартиры 50 м² с учетом всех платежей при ипотеке на 10 лет. Для оценки стоимости квартиры по программе «Дальневосточная ипотека» использованы фактические цены на каждый период и ставка 2% годовых. Для оценки двух альтернативных сценариев используются смоделированные цены. На основе цен за III квартал 2019 г. рассчитываются цены последующих периодов с учетом исторических темпов роста – 1,35% в квартал на первичном рынке. Для оценки темпов роста использовался период со II квартала 2010 г. по III квартал 2019 г. Первый сценарий включает в себя стоимость квартиры под 6% годовых по программе семейной ипотеки. Семейная ипотека запущена в 2018 г. и, соответственно, не могла стать причиной взрывного роста цен после 2020 г. Второй сценарий включает в себя стоимость квартиры под рыночную ставку по ипотеке, которая приблизительно равняется ключевой ставке плюс 2%.

Результаты моделирования представлены на *рисунке 4*. Существенная выгода для потребителя от ввода дальневосточной ипотеки присутствовала только первые два квартала программы. С учетом того, что фактически кредитование по программе началось только в 2020 г., финансово выгодным был только один квартал. Примечательно, что даже рыночная ставка отличается от стоимости по льготным программам не так значительно в периоды, когда ставка не повышалась до заградительного уровня.



Примечание: данные представлены для фактических цен по ставке программы дальневосточной ипотеки и для гипотетических цен с учетом исторических темпов роста для семейной ипотеки и рыночной ставки.

Рис. 4. Стоимость квартиры 50 м² с учетом платежей по ипотеке в среднем по ДФО

Источник: расчеты автора на основе данных Единой межведомственной информационно-статистической системы.

Наиболее неожиданный вывод данного исследования состоит в том, что кредитование ускорилось именно в IV квартале 2021 г., когда стоимость квартиры по дальневосточной ипотеке *стала устойчиво выше*, чем при сохранении исторических темпов роста цен по программе семейной ипотеки (см. рис. 5).

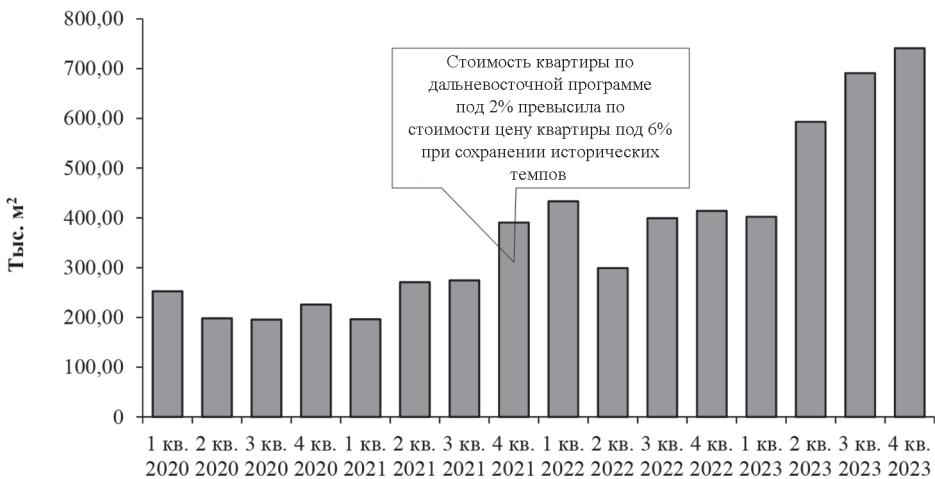


Рис. 5. Объем приобретенного жилья в регионах ДФО по программе дальневосточной ипотеки

Источник: расчеты автора на основе данных ДОМ.РФ [4].

Как будет показано далее, *рост ввода общей площади обусловлен именно жилыми помещениями*, доля которых в портфеле застройщиков выросла с момента запуска программы. Свидетельством того, что катализатор активизации строительного рынка – именно льготная ипотека, является динамика выданных ипотечных займов (см. рис. 6). За исключением отдельных шоковых периодов для экономики, темпы роста ипотечных займов росли в каждом периоде и опережали средние по стране. Темпы роста представлены к одноименному месяцу предыдущего года и составляют в среднем 39% в месяц для регионов ДФО.

Поведение потребителей на рынке недвижимости в настоящий момент нельзя назвать нерациональными. Несмотря на рекордные темпы роста цен на новостройки, покупать вторичное жилье (см. рис. 7) не было рациональным действием ни в одном периоде (на вторичное жилье льготные программы в крупных городах не распространяются). Во многом это объясняет различие в ценах на 25,8% между первичным и вторичным рынком в I квартале 2024 г. В таблице 1 представлены цены за квартиру 50 м² в новостройках в разрезе регионов.

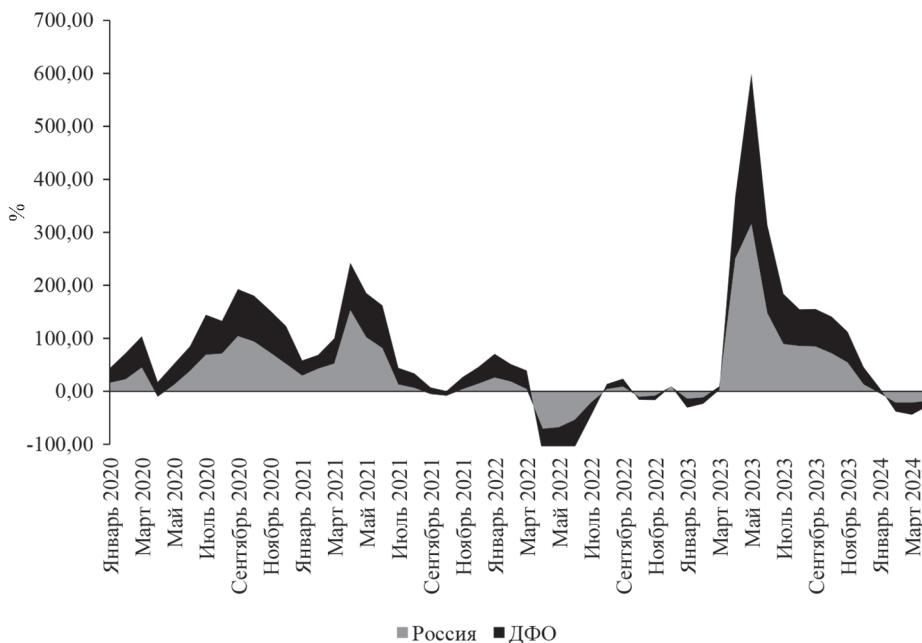


Рис. 6. Динамика выданных ипотечных займов к предыдущему году

Источник: расчеты автора на основе данных Банка России [5].

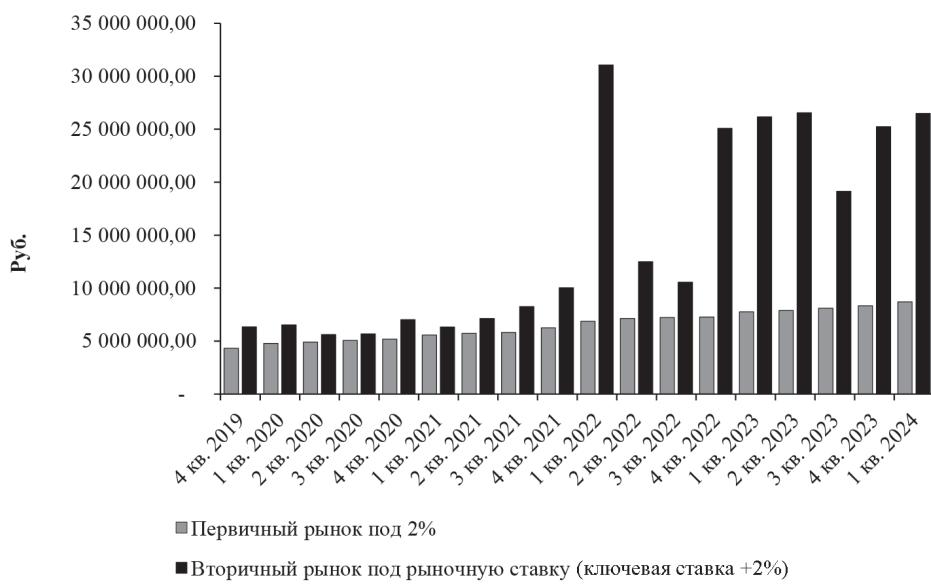


Рис. 7. Итоговая стоимость квартиры на первичном рынке по дальневосточной программе и вторичном рынке по рыночной ипотеке в регионах ДФО

Источник: расчеты автора на основе данных Единой межведомственной информационно-статистической системы.

Задача обеспечения населения в ДФО новым жильем успешно реализуется, однако происходит это не за счет роста доступности жилья. Как будет показано далее, существенную выгоду от запуска программы получили застройщики и производители строительных материалов. Суммарная стоимость жилья для потребителей даже выросла, но темпы ипотечного кредитования растут одновременно с ценами. Возможной причиной, помимо нерациональных факторов, является изменение структуры платежей. Для среднего покупателя недвижимости в ДФО более приемлемым вариантом является накопление на высокий первоначальный взнос с последующей уплатой низких платежей, существенно уступающих средней зарплате по регионам. Напротив, до запуска программы рыночная ипотека включала низкий первоначальный взнос и высокие процентные платежи. Это свидетельствует о сдержаных зарплатных ожиданиях участников ипотечного рынка.

Таблица 1

Стоимость квартиры 50 м² для различных ипотечных программ с учетом платежей по ипотеке в разрезе трех крупнейших участников программы и в среднем по ДФО

Субъект Федерации	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Фактические цены в руб. и ставка по ипотеке 2% (далевосточная программа)</i>						
ДФО	4 312 804	5 187 874	6 244 205	7 269 623	8 339 510	8 705 146
Республика Саха	4 904 096	5 839 754	6 782 102	7 488 601	8 394 077	9 026 790
Приморский край	5 714 350	6 735 353	7 446 636	9 228 004	9 742 083	9 990 029
Хабаровский край	4 390 278	5 399 587	6 705 339	6 706 807	7 973 067	8 751 959
ДФО	4 312 804	5 187 874	6 244 205	7 269 623	8 339 510	8 705 146
<i>Гипотетические цены в руб. на основе исторических темпов роста и при ставке 6%</i>						
Республика Саха	6 545 314	6 904 774	7 283 975	7 684 001	8 105 996	8 215 068
Приморский край	7 909 207	8 343 570	8 801 788	9 285 171	9 795 100	9 926 899
Хабаровский край	5 724 489	6 038 870	6 370 517	6 720 377	7 089 451	7 184 844
ДФО	5 491 776	5 793 377	6 111 542	6 447 179	6 801 250	6 892 765
<i>Гипотетические цены в руб. на основе исторических темпов роста и при рыночной ставке</i>						
Республика Саха	7 500 667	7 728 374	10 293 092	23 084 797	22 349 423	22 650 149
Приморский край	9 063 634	9 338 790	12 437 936	27 895 139	27 006 530	27 369 920
Хабаровский край	6 560 034	6 759 185	9 002 271	20 189 812	19 546 659	19 809 672
ДФО	6 236 852	6 426 192	8 558 770	19 195 154	18 583 685	18 833 741

Источник: расчеты автора на основе данных Единой межведомственной информационно-статистической системы.

Результаты программы для государства

При запуске дальневосточной ипотеки государство стремилось *сделать жилье в ДФО более доступным и повысить активность строителей* в данных регионах. Обе цели достигаются, но и затраты на реализацию программы выросли (см. рис. 8). Связано это не только с ростом ввода новых площадей (и кредитования), но и с ростом процентной ставки. На момент запуска программы ставка составляла 4,5% против 16% на конец I квартала 2024 г. При ставке по льготной программе в 2% и средней премии за ипотеку в 2% к ключевой ставке процент возмещения банкам недополученной прибыли примерно равняется ключевой ставке.



Рис. 8. Объем приобретенного жилья по дальневосточной ипотеке и процент компенсации банкам

Источник: расчеты автора на основе данных ДОМ.РФ и Банка России.

Дальневосточная ипотека – самая массовая программа в ДФО (см. рис. 9). Для участников рынка, соответствующих требованиям программы, нет повода выбирать семейную ипотеку под 6% или льготную под 8%.

Три региона обеспечивают 2/3 от выданных ипотечных займов по федеральному округу (см. табл. 2). Данные таблицы 2 свидетельствуют о том, что жилье в них подорожало сильнее, но это – не единственный фактор ценообразования.

Основной проблемой для дальнейшей реализации программы является *риск сохранения высоких процентных ставок*. Таким образом, льготная ипотека в ДФО – один из катализаторов текущей инфляции (и последующего повышения ключевой ставки), но *не его основная причина*.

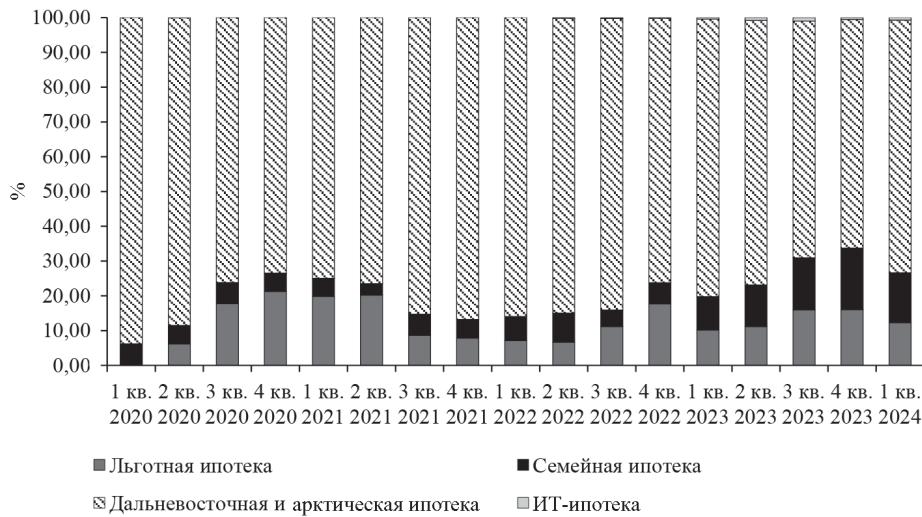


Рис. 9. Доли рынка для льготных ипотечных программ в ДФО

Источник: расчеты автора на основе данных ДОМ.РФ.

Таблица 2

Соотношение выданных ипотечных займов по программе дальневосточной ипотеки в регионах ДФО, %

Субъект Федерации	IV кв. 2020	IV кв. 2021	IV кв. 2022	IV кв. 2023	I кв. 2024
Приморский край	31,57	30,92	25,75	24,65	30,03
Республика Саха	17,42	18,86	23,55	25,27	18,34
Хабаровский край	16,54	14,42	13,65	13,70	16,29
Амурская область	11,44	11,69	13,34	10,82	9,22
Сахалинская область	6,37	7,62	5,57	5,51	6,73
Забайкальский край	4,33	5,41	6,08	6,65	9,27
Республика Бурятия	4,75	5,55	7,48	9,41	5,89
Магаданская область	4,78	3,86	2,92	1,67	1,68
Чукотский АО	1,58	0,84	0,66	0,34	0,48
Камчатский край	1,05	0,71	0,89	1,79	1,80
Еврейская АО	0,18	0,12	0,10	0,19	0,26

Источник: расчеты автора на основе данных ДОМ.РФ.

Результаты программы для строительной отрасли

Застройщики являются основными выгодоприобретателями в результате реализации программы льготного ипотечного кредитования в ДФО. Стоимость стройматериалов выросла, но у строителей маржинальность увеличилась в 2,5 раза (см. рис. 10) по отношению к средним значениям до 2020 г. Вероятно, что перекос благ в сторону застройщиков – это основной проблемный момент в реализации программы. Установление потолка цен привело бы к ожидаемому дефициту на первичном рынке. Для того чтобы снизить спрос и замедлить рост цен, регулятор поднял размер первоначального взноса по программе. Результат данных мер покажут итоги 2024 г.



Рис. 10. Объем выданных ипотечных займов по программе дальневосточной ипотеки и маржинальность застройщиков

Источник для рыночной стоимости недвижимости: Единая межведомственная информационно-статистическая система. Для себестоимости: Единая межведомственная информационно-статистическая система – до 2022 г. После 2022 г. – Союз инженеров-сметчиков. Данные на 2022 г. представлены на конец I квартала 2022 г.

Как следует из динамики портфеля застройщиков в ДФО на *рисунке 11*, с 2020 г. наблюдается плавное увеличение доли жилой недвижимости к общему объему введенных площадей. В *таблице 3* представлена себестоимость и рыночная стоимость квадратного метра по регионам.

Вероятно, что для выравнивания соотношения благ от программы помогло бы усиление конкуренции за потребителя путем большего включения банковской отрасли в программу. Структура банковской отрасли в регионах значительно изменилась за последние годы [6, с. 140], но пока это не отразилось на реализации программы.

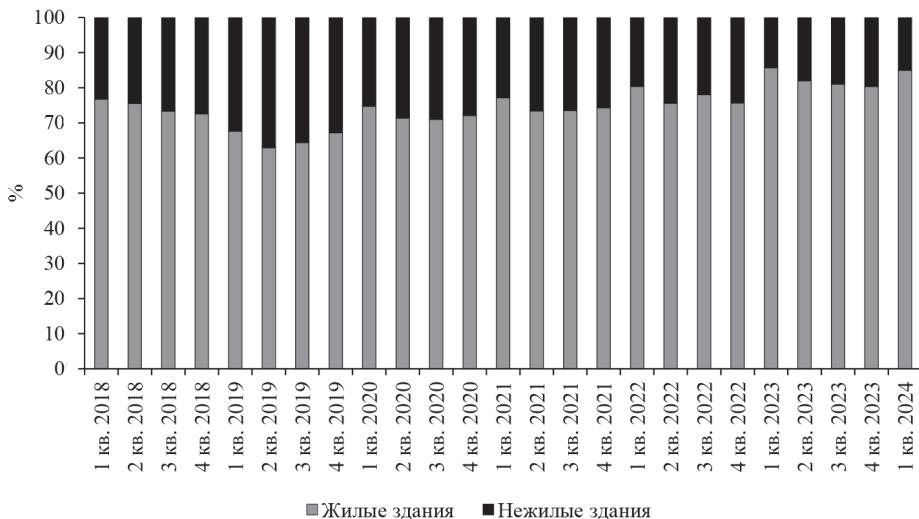


Рис. 11. Соотношение между строительством жилых и нежилых помещений в ДФО

Источник: расчеты автора на основе данных Единой межведомственной информационно-статистической системы.

Таблица 3

**Себестоимость и рыночная стоимость квадратного метра
в разрезе трех крупнейших центральных регионов – участников программы
и в среднем России и ДФО, руб.**

Субъект Федерации	2019	2020	2021	2022	2023	I кв. 2024
Себестоимость одного квадратного метра на первичном рынке						
Россия	42 869	44 863	49 431	71 622	77 083	81 103
ДФО	55 364	57 997	80 682	80 500	86 637	91 157
г. Москва	66 381	66 381	78 636	138 352	148 901	156 668
г. Санкт-Петербург	52 967	53 495	64 171	127 983	137 741	144 926
Республика Саха	61 949	68 136	80 212	93 341	100 458	105 698
Приморский край	54 895	52 883	57 432	99 987	107 610	113 223
Хабаровский край	63 928	56 431	68 166	93 906	101 066	106 338
Рыночная стоимость одного квадратного метра на первичном рынке						
Россия	64 059	79 003	98 909	122 343	140 371	167 581
ДФО	67 966	85 117	98 558	115 382	136 826	142 825
г. Москва	203 190	231 309	299 031	374 658	340 837	337 492
г. Санкт-Петербург	120 600	133 281	184 667	231 245	222 717	259 191
Республика Саха	80 461	95 813	111 274	122 865	137 721	148 102
Приморский край	93 755	110 507	122 177	151 404	159 838	163 906
Хабаровский край	72 031	88 591	110 014	110 038	130 814	143 593

Источник: Единая межведомственная информационно-статистическая система и Союз инженеров-сметчиков.

Заключение

Основной результат проведенного анализа – отражение значимой роли структуры платежей при выборе ипотечной программы заемщиками. Для потребителя более приемлемой опцией является накопление на высокий первоначальный взнос с последующей уплатой низких платежей, существенно уступающих средней зарплате по регионам. Напротив, до запуска программы рыночная ипотека включала низкий первоначальный взнос и высокие процентные платежи, и данная программа не пользовалась высоким спросом. При отсутствии других значимых факторов, например, удвоения зарплат или снижения цен на жилье, рост спроса вызван изменившейся структурой ипотечных платежей.

Данное наблюдение может быть использовано государством для конструирования других адресных ипотечных программ, связанных с отдельными регионами или социальными/профессиональными группами заемщиков. Участники рынка кредитования и строительные организации могут использовать соотношение выданной ипотеки по рыночным и льготным программам как дополнительный фактор для прогнозирования спроса на рынке недвижимости. Также часть участников банковского рынка начала вводить услугу с единовременной уплатой комиссии (которая не является частью первоначального взноса) для значительного снижения процентных платежей по ипотеке. Спрос на данную услугу может свидетельствовать об умеренно консервативных ожиданиях заемщиков по своим доходам в будущих периодах.

Список литературы

1. Статистические данные по рыночной стоимости и себестоимости на первичном и вторичном рынке жилья // ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/31456>
2. Оценка численности постоянного населения на 1 января 2024 г. и в среднем за 2023 г. и компоненты ее изменения // Федеральная служба государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OkPopul_Comp2024_Site.xlsx
3. Шарафиева М.В. Прогнозирование роста объемов выдач ипотечного жилищного кредитования на основе факторного анализа // Банковское дело. 2022. № 5. С. 27–35.
4. Статистические данные ДОМ.РФ по количеству и сумме выданных кредитов по льготным программам в ДФО. URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/programmy-gosudarstvennoj-podderzhki/operational-reporting/?program=Дальневосточная+и+Арктическая+ипотека>
5. Статистические данные Банка России по рынку ипотечного кредитования // Банк России. URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/
6. Домашенко Д.В. Анализ региональных трансформаций в банковской системе России // Федерализм. 2023. Т. 28. № 1 (109). С. 138–152.

References

RESULTS OF THE FAR EAST MORTGAGE PROGRAM FOR CONSUMERS, DEVELOPERS, AND THE GOVERNMENT

The volume of mortgage loans issued in eleven regions of the Far Eastern Federal District at the end of 2023 increased 2.5 times by the start of the Far Eastern Mortgage program in 2020. The most interesting result of the program is an increase in demand for primary real estate and a simultaneous decrease in the affordability of this housing. Since the start of the program, prices have increased by 116% vs. 26% while maintaining historical growth rates. By the end of 2021, the price of an apartment, including interest under the Far East Program, has become higher than that of an apartment while maintaining the historical rate of price appreciation under the family mortgage rate. The program has effectively made housing less affordable. The main conclusion is that for program participants (young families under 35), the most effective benefit of stimulating home buying is lower interest payments, not down payments. The main beneficiaries of rising prices and the scale of lending are developers. Considering the increased price of construction materials, the developers' margin in the Far Eastern Federal District in 2023 increased to 58%. On the one hand, the government has achieved its goal of boosting the housing market in the Far East and has found an effective tool to encourage young families to buy real estate. This is evidenced by the extension of the program until 2030. On the other hand, several economic shocks led to a significant increase in the key interest rate and the accompanying growth of the program implementation costs.

Keywords: discounted mortgage, mortgage, regional lending, targeted lending, real estate market, region.

JEL: G2

Дата поступления – 24.06.2024 г.

ТОМТОСОВ Александр Федорович

научный сотрудник научной лаборатории «Исследования денежно-кредитной системы и анализа финансовых рынков»;

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» / Стремянный пер., д. 36, г. Москва, 109992.

e-mail: Tomtosov.AF@rea.ru

TOMTOSOV Aleksandr F.

Research Fellow of the Scientific Laboratory of Monetary System Research and Financial Market Analysis;

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education “Plekhanov Russian University of Economics” / 36, Stremyanny Lane, Moscow, 109992.

e-mail: Tomtosov.AF@rea.ru

Для цитирования:

Томтосов А.Ф. Результаты реализации программы дальневосточной ипотеки для потребителей, застройщиков и государства // Федерализм. 2024. Т. 29. № 2 (114). С. 63–77. DOI: <http://dx.doi.org/10.21686/2073-1051-2024-2-63-77>