В правительстве договорились помочь ипотечному рынку и выделить из бюджета 20 млрд руб. на субсидирование процентных ставок банкам. Таким образом, стоимость ипотечного кредита для заемщиков составит 13% годовых. Кредиты будут выдаваться на приобретение новостроек, тем самым власти рассчитывают поддержать и застройщиков. Банкиры считают такие условия слишком хорошими, чтобы быть правдой.

Решение о запуске программы по субсидированию ставки по ипотеке было принято вчера на совещании у премьер-министра Дмитрия Медведева. Об этом «Ъ» рассказали несколько источников в правительстве, знакомых с ходом его обсуждения. По словам одного из них, Минфин согласился выделить на это из бюджета 20 млрд руб. По словам другого собеседника «Ъ», решение о 20 млрд руб. пока еще не окончательное. «Цифра вызвала жаркие дискуссии», — говорит он. Предполагается, что данная программа будет устроена по аналогии с уже проводимыми ранее программами субсидирования ставок по автокредитам. Для заемщика такой кредит будет стоить 13% годовых на протяжении всего срока кредита. Компенсация банкам процентной ставки будет проводиться по формуле: ключевая ставка, увеличенная на 3,5 п. п. за вычетом 13% годовых. Расчеты строились, исходя из текущей средней ипотечной ставки на рынке на уровне 18,5% годовых. Таким образом, предполагается компенсация банкам 5,5 п. п.

В Минстрое подтвердили, что решение ведомства по стимулированию ипотечного рынка через субсидирование ставок было поддержано, однако механизм и окончательные цифры вырабатываются. По словам одного из источников «Ъ», знакомых с ходом обсуждения этой темы, по всей видимости, субсидирование ставок будет осуществляться через Агентство по ипотечному страхованию (АИЖК). В АИЖК и Минфине от комментариев отказались.

Действовать льготная программа будет только на первичном жилищном рынке. «Власти рассчитывают косвенным образом поддержать не только ипотечных заемщиков и банки, но и застройщиков», — заявляют в Минстрое. После повышения ключевой ставки с 16 декабря на 6,5 п. п. до 17% годовых банки резко увеличили ставки по ипотеке. По данным АИЖК, если в первой половине 2014 года средняя ставка по ипотечным кредитам составляла 12,2-12,3%, то к концу года она резко выросла и сейчас находится на уровне не ниже 15% у крупнейших банков. Многие банки предлагают ипотеку по фактически запретительным ставкам — под 18% и даже 20% годовых.

В 2014 году, по предварительным данным участников рынка, объем ипотечных кредитов составил 1,7 трлн руб. В настоящий момент общая доля ипотеки в сделках с жильем составляет около 30%, а для продаж квартир в новостройках — не менее 40%.

По оглашенным на совещании в правительстве оценкам, за счет выделения 20 млрд руб. на субсидирование ипотечных ставок может быть выдано на льготных условиях порядка 400 млрд руб. ипотечных кредитов. Учитывая средний размер ипотечного кредита в стране (по данным ЦБ, в районе 2 млн руб.), речь может идти о 200 тыс. заемщиков. Для сравнения: в 2014 году, по данным ЦБ на 1 декабря, банки выдали 919 тыс. ипотечных кредитов.

Опрошенные «Ъ» участники рынка отреагировали на предложение правительства с большим воодушевлением. «Пожалуй, субсидирование ставок — самый действенный способ решения проблемы с доступностью ипотечных кредитов в текущей ситуации», — считает зампред правления банка «Дельтакредит» Денис Ковалев. — Хотя, конечно, нам

бы хотелось, чтобы программа распространялась и на вторичный рынок». «Видимо, в этот раз власти решили учесть не совсем удачный опыт помощи ипотечному рынку ВЭБом в прошлый кризис и решили действовать по более понятной и прозрачной схеме»,— вспоминает собеседник «Ъ» в банке топ-10. По его словам, из-за сложного процесса с секьюритизацией ипотечных облигаций банки не выбрали весь объем средств, который ВЭБ был готов потратить на их выкуп. В итоге вместо первоначальных 160 млрд руб. было выкуплено только 92 млрд руб.

Вместе с тем многие банки выразили опасение, что к программе может быть допущен ограниченный круг игроков. «Очень бы хотелось, чтобы доступ к программе был у всех одинаковый»,— заявили «Ъ» в одном из банков. В то же время в рамках программы ВЭБа конкретных критериев к самим банкам не предъявлялось. «Программа звучит даже слишком хорошо, чтобы быть правдой,— считает зампред правления Транскапиталбанка Евгений Ивановский.— Очень хочется надеяться, что ее не постигнет судьба последней программы по субсидированию ставок по автокредитам, объявленной Минпромторгом в 2013 году и просуществовавшей, к удивлению банков, всего месяц». По его словам, в рамках этой программы банкам приходится ежемесячно обмениваться реестрами с Минпромторгом, что в условиях небольшого количества выданных кредитов оказалось экономически неоправданно.

Елена Ковалева,
Валерия Францева