2020-12-07 **Обобществление убытков**

Введённая весной этого года антикризисная программа льготной ипотеки не сделала жильё более доступным, поскольку привела к росту цен, с лихвой компенсировавшему понижение ставки процента. Основными выгодоприобретателями программы оказались застройщики: их выручка и прибыль резко выросли, значительно превысив и уровень прошлого года, и даже самые смелые докризисные планы на текущий год. И всё это фактически за счёт государства.

ПРОГРАММА льготного ипотечного кредитования была введена весной этого года как антикризисная мера. Суть её в том, что государство частично субсидирует процентную ставку по ипотеке, в результате чего заёмщик получает кредит по ставке 6,5% годовых, что на тот момент было заметно ниже рыночных ставок (в марте — апреле текущего года среднерыночная ставка по ипотеке составляла порядка 9% годовых). Изначально предполагалось, что программа будет действовать до конца сентября, но затем было принято решение продлить её до середины 2021 года.

Вместе с тем начиная с весны этого года цены на жильё резко пошли в рост. Этому способствовали несколько факторов, но льготная ипотека, по мнению большинства аналитиков, была главным. Вырос спрос, но при этом предложение жилья не могло вырасти быстро, поскольку типичный срок реализации проекта по возведению жилого дома составляет не менее двух-трёх лет.

В итоге на рынке жилья возник дисбаланс, который и привёл к скачку цен. По статистике «Дом.РФ», только за девять месяцев текущего года цены на новостройки в целом по России выросли на 10,5%, а по Москве и Московской области рост составил 16,5%. Эти цифры значительно выше официальной инфляции; более того, рост цен на жильё происходит на фоне падения реальных располагаемых доходов населения. Сейчас он всё ещё продолжается, причём начали подтягиваться и цены на вторичное жильё: так, по данным портала IRN.RU, по итогам одного лишь октября средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке в Москве в среднем увеличилась на 2,4%. При этом средние цены росли главным образом за счёт низких ценовых сегментов: так, рассчитываемый IRN.RU индекс стоимости «дешёвого» жилья (то есть 20% самых

доступных квартир) в октябре вырос на 4,2%, в то время как индекс «дорогого» жилья (20% самых дорогих лотов) упал на 0,9%.

Сделала ли программа льготной ипотеки жильё доступнее для широких масс населения? В целом — нет: только те заёмщики, которые успели взять кредит и купить жильё сразу после запуска программы, оказались в выигрыше. Однако уже после нескольких месяцев действия программы рост цен на жильё полностью нивелировал эффект от льготной ставки.

Это можно продемонстрировать простым расчётом. Предположим, что некая семья хочет купить квартиру стоимостью 5 млн рублей в кредит на 20 лет и что у них есть 1 млн рублей на первоначальный взнос (20% стоимости квартиры). Таким образом, размер требуемого кредита составляет 4 млн рублей. Средняя рыночная (не льготная) ставка по кредитам на 20 лет в сентябре — октябре этого года составляла порядка 7,8% годовых (рыночные ставки по ипотеке снизились по сравнению с началом года из-за снижения ключевой ставки ЦБ). Таким образом, если бы программы льготной ипотеки не было, то за кредит на 4 млн рублей по ставке 7,8% на 20 лет наши заёмщики должны были бы ежемесячно платить порядка 33 тыс. рублей.

А теперь проведём тот же расчёт для той же семьи в ситуации, когда программа льготной ипотеки работает, но при этом цены на жильё выросли на 15%. В таком случае цена квартиры будет уже не 5, а 5,75 млн рублей: первоначальный взнос тот же — 1 млн рублей (теперь это уже не 20%, а 17,4%), следовательно сумма кредита — 4,75 млн рублей; ставка кредита — 6,5%. Тогда ежемесячный платёж составит 35,4 тыс. рублей, то есть на 2,4 тыс. рублей больше, чем если бы льготной ипотеки не было, но цены бы не выросли. Таким образом, мы видим, что там, где цены выросли на 15% и выше (как, например, в Москве и Московской области), жильё уже стало менее доступным, чем до запуска программы, а рост цен между тем всё ещё продолжается, хотя и более низкими темпами.

Таким образом, программа льготной ипотеки помогла улучшить жилищные условия лишь немногим людям — тем, кто успел купить жильё сразу после запуска программы, когда цены ещё не успели вырасти. Основными же выгодоприобретателями программы стали застройщики: за период коронакризиса они смогли заработать прибыль, заметно

превышающую их самые смелые докризисные прогнозы. Ведь выросли не только цены, но и объёмы продаж новостроек: во многих регионах они достигли рекордных за всю историю значений.

Особенно сильный перегрев рынка наблюдался в сентябре, когда ещё не было ясно, будет ли продлена программа льготной ипотеки. Так, например, в Москве в сентябре текущего года, по данным Росреестра, за месяц было заключено 11,9 тыс. договоров долевого участия, что примерно вдвое превышает типичные предкризисные значения этого показателя. Так что неудивительно, что выручка застройщиков в третьем квартале показала взрывной рост: например, у крупнейшей российской девелоперской компании — группы ПИК, — по словам её вице-президента Юрия Ильина, объёмы реализации недвижимости в третьем квартале выросли в денежном выражении на 52% по сравнению с прошлым годом (см. «Эксперт», №46, 2020).

В октябре спрос на жильё немного сократился, но тем не менее остался весьма высоким по историческим меркам: так, например, в Москве за месяц было заключено 9,9 тыс. договоров долевого участия, что на 65% больше, чем в октябре 2019 года.

Однако для государства эти рекордные прибыли застройщиков влетели в копеечку. В настоящее время лимит суммарного объёма кредитов в рамках программы составляет 2,8 трлн рублей. Это значит, что когда этот лимит будет выбран, государство станет компенсировать банкам порядка 1—1,5 процентных пункта ставки по кредитам на общую сумму 2,8 трлн рублей, то есть в первые годы после запуска программы расходы федерального бюджета будут составлять порядка 30—40 млрд рублей ежегодно. С годами эти расходы будут сокращаться — по мере погашения кредитов заёмщиками, однако по значительной части кредитов государство будет нести расходы ещё 20 лет.

Такие расходы государства были бы оправданны, приведи они к увеличению доступности жилья для широких масс, но этого не произошло. Программа льготной ипотеки сработала лишь как мера антикризисной поддержки застройщиков, и в этом качестве она оказалась явно чрезмерной. А вот если бы программа изначально предусматривала обязательство застройщиков не поднимать цену, то пользы от неё было бы гораздо больше: и жильё стало бы доступнее, и застройщики смогли бы заработать на росте объёмов продаж. Но, по-видимому, лоббисты от строительной отрасли поработали весьма эффективно, ведь даже при продлении программы в сентябре, когда рост цен на жильё уже проявился, никаких дополнительных ограничений на застройщиков в отношении сдерживания этого роста в программу заложено не было.

Непродуманная программа льготной ипотеки породила и ещё одну опасность: возможность резкого и глубокого обвала цен на жильё, в результате которого строительная отрасль станет нерентабельной и объёмы строительства резко сократятся. Дело в том, что ситуация, когда цены на жильё и объёмы продаж растут на фоне падающих доходов населения, ненормальна; она не может продолжаться бесконечно. Сейчас цены на жильё завышены искусственно, и они могут резко пойти вниз, как только программа льготного кредитования будет завершена. А этот момент рано или поздно наступит: не может же государство вечно оплачивать из своего кармана сверхприбыли застройщиков и раздувание пузыря на рынке недвижимости. О необходимости своевременно завершить программу льготной ипотеки, чтобы не допустить этого самого «пузыря», заявила на днях глава Центробанка Эльвира Набиуллина. Так что, скорее всего, дальнейшего продления программы не будет.

Падение цен на жильё при завершении программы льготной ипотеки весьма вероятно, если, конечно, не произойдёт разгон инфляции, при котором цены будут оставаться высокими в номинале (в условиях мягкой денежно-кредитной политики, которую проводит Центробанк с начала коронакризиса, разгон инфляции вполне возможен). Если же нашему ЦБ удастся удержать инфляцию вблизи целевого значения 4%, то по окончании программы льготной ипотеки цены на жильё и продажи новостроек, вероятнее всего, резко снизятся — в частности потому, что эта программа уже «вычерпала» весь платёжеспособный спрос на жильё заранее на пару лет вперёд.

Кроме того, дальнейшее сокращение доходов населения может привести к тому, что многим заёмщикам уже не по силам будет оплачивать ипотеку, и тогда их квартиры будут выставлены на продажу, что также будет способствовать снижению цен. Если так произойдёт, то застройщики опять придут к государству с протянутой рукой и их опять придётся спасать за казённый счёт, поскольку строительная отрасль имеет большое значение в жизни государства.

Тем самым мы получим ещё один пример классической схемы «присвоение прибылей и обобществление (то есть перекладывание на государство) убытков», когда в «тучные» годы частные компании зарабатывают сверхприбыли и их владельцы обогащаются, но, как только начинается кризис, они приходят за помощью к государству, зная, что оно не может позволить им обанкротиться. Так что за непродуманную схему льготной ипотеки, вероятно, придётся заплатить дважды.

Татьяна КУЛИКОВА, экономист.

Материал газеты «Правда»