С 2020 года запущена реализация Государственной программы льготного ипотечного кредитования на приобретение или строительство жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа. Программа позволяет заемщикам оформить ипотечный кредит по ставке 2% годовых на весь срок кредитования при приобретении или строительстве жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа.

Правительством РФ при анонсировании условий предоставлений льготной ипотеки, была поставлена задача, с ее помощью обеспечить доступность приобретения жилья для закрепления жителей на территории Дальневосточного региона.

Ключевыми условиями предоставления льготной ипотеки для приобретения жилья стали возраст заемщиков (до 35 лет включительно), социальный статус (семья, семья с ребенком, либо один родитель с ребенком), наличие первоначального взноса-не менее 20% от стоимости жилья, а также вид приобретаемого имущества - квартиры в строящихся домах, либо квартиры на вторичном рынке жилья, но только в сельских поселениях, при этом ограничена сумма кредита –до 6 000 000 рублей.

С появлением программы Дальневосточной ипотеки на территории Республики Саха (Якутия), и, в частности, города Якутска доля сделок на первичном рынке жилья выросла с 29% (показатель 2019 года) до 42 % (показатели аналогичного периода 2020 года)[[1]](#footnote-1). Ввиду существенно возросшего спроса и относительно небольших объемов строительства новых объектов (после вступивших в силу изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, действующих в полную силу с 1 июля 2019 года, существенно ограничивающих застройщиков в объемах возможного строительства), фактическая стоимость квадратного метра жилья на территории г. Якутска в строящихся домах выросла со среднего значения в 75 000 за квадратный метр до 115 000[[2]](#footnote-2) ( по Дальневосточному региону рост стоимости квадратного метра колеблется в диапазоне 23-27%) ,что оказывает существенное влияние как на перерасходованные денежных средства, предусмотренных на реализацию данной программы в бюджете РФ ( так как субсидирование льготной ставки происходит из федерального бюджета), так и на возможность приобретения такого жилья подходящей категорией заемщиков, ввиду возросших расходов по обслуживанию ипотечного кредита. Приобретение жилья на первичном рынке недвижимости, в текущих условиях существенно увеличивает финансовую нагрузку на бюджет молодой семьи, ведь помимо возросшего ежемесячного платежа, необходимо предусмотреть денежные средства на ремонт жилого помещения, после ввода объекта в эксплуатацию, при этом многие семья вынуждены на период строительства домов, также производить оплату съёмного жилья. Ввиду климатических с особенностей нашего региона период ожидания завершения строительства одного объекта может составлять до 2 лет.

С ростом стоимости квадратного метра на первичном рынке недвижимости, также отслеживается достаточно высокая динамика по увеличению стоимости квадрата на вторичном рынке. Так, в г. Якутске, средний показатель увеличения реальной стоимости квартир, за 11 месяцев 2020 года, составляет порядка 17% к показателям аналогичного периода 2019 года. Реальная стоимость одного квадратного метра готового жилья в городе Якутске, приблизилась к значению 110 000 рублей. При этом, ставка по ипотеке на данный сегмент рынка, в среднем, составляет 8% годовых.

Молодые семьи нашего региона, на закрепление которых также, ориентирована политика Правительства РФ в части доступности жилья на территории Дальневосточного федерального округа, поставлены в тупиковую ситуацию: либо дорогая квартира в строящемся доме, требующая дополнительных финансовых затрат (аренда жилья на период ожидания окончания строительства, и ремонт помещения) но по ставке 2 % годовых; либо готовое жилье, но по ставке, ежемесячное обслуживание которой в разы превышает льготную.

В соответствии со ст. 2 Жилищного кодекса РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах предоставленных полномочий содействуют осуществлению гражданами права на жилище, создают необходимые условия для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

При этом, сложившаяся ситуация с огромной разницей в годовых процентных ставках по ипотеке на приобретение жилья на первичном и вторичном рынке (при условии почти одного уровня цен на недвижимость) фактически лишает молодые семьи права, на приобретение недвижимости, соответствующей финансовым возможностям конкретно взятой семьи (семья, семья с ребенком, либо один родитель с ребенком).

Возможность предупреждения и пресечения недобросовестной конкуренции и монополистической деятельности регулируется Законом о конкуренции. Так, согласно статье 10 Закона о конкуренции запрещаются действия занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей, в том числе следующие действия (бездействие), в частности, установление, поддержание монопольно высокой или монопольно низкой цены товара

Таким образом, с целью сохранения, закрепленным конституцией, права на жилье и его выбор, необходимо создание равноценных условий по льготному ипотечному кредитованию на первичном и вторичном рынке жилья для жителей города Якутска и Республики Саха (Якутия), а также других Дальневосточных регионов, путем расширения возможности использования 2%-ой субсидированной ставки на приобретение недвижимости на вторичном рынке недвижимости, в том числе у физических лиц, независимо от статуса поселения.

При этом установить предельно допустимый размер надбавок к установленной Министерством строительства РФ в регионе стоимости квадратного метра жилья как на первичный, так и на вторичный рынок, с целью недопущения перерасхода средств федерального бюджета, ввиду необоснованного увеличения стоимости жилья, на фоне возросшего спроса со стороны конечных выгодоприобретателей по Государственной программе льготного ипотечного кредитования на приобретение или строительство жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа.

ВЫВОДЫ:

1. С появлением Государственной программы «Дальневосточная ипотека» стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке, на территории Дальневосточных регионов многократно увеличилась, что существенно отразилось на главном принципе введенной господдержки, в части обеспечения молодых семей доступным жильем.
2. Изменения в федеральных законах в части долевого участия в строительстве многоквартирных домов, существенно ограничивают застройщиков в объемах строительства, что позволяет говорить о дефиците объектов, приобретение которых возможно по указанной программе льготной ипотеки.
3. Неконтролируемый рост цен на объекты первичного рынка увеличивает финансовую нагрузку на федеральный бюджет, в части перерасхода денежных средств, предусмотренных на реализацию указанной программы.
4. На территории Республики Саха (Якутия), в частности в городе Якутске, наблюдается существенное увеличение стоимости квадратного метра жилья как на первичном, так и на вторичном рынке, при этом сложившаяся ситуация с огромной разницей в годовых процентных ставках по ипотеке на приобретение жилья (при условии почти одного уровня цен на недвижимость) фактически лишает молодые семьи права, на приобретение недвижимости, соответствующей финансовым возможностям конкретно взятой семьи (семья, семья с ребенком, либо один родитель с ребенком).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Внести изменения в условия предоставления льготного кредитования по программе Дальневосточной ипотеки под 2%, в части предоставления возможности приобретения жилья молодыми семьями на вторичном рынке недвижимости, в том числе у физических лиц.

Разработать меры государственного регулирования, определяющие предельно допустимый размер надбавок к установленной в регионе стоимости квадратного метра, с целью недопущения перерасхода бюджетных средств, выделенных на реализацию указанной программы.

1. Данные Управления [↑](#footnote-ref-1)
2. Информация по стоимости квадратного метра жилья предоставлена в свободном доступе на сайтах строительных компаний, осуществляющих свою деятельность на территории г. Якутска [↑](#footnote-ref-2)