



КЛУБ
ИНВЕСТОРОВ
МОСКВЫ

Программа «льготная ипотека» : позиции застройщиков и банков

**Форум архитекторов
и девелоперов, меняющих мир
«Город. Человек. Будущее»**

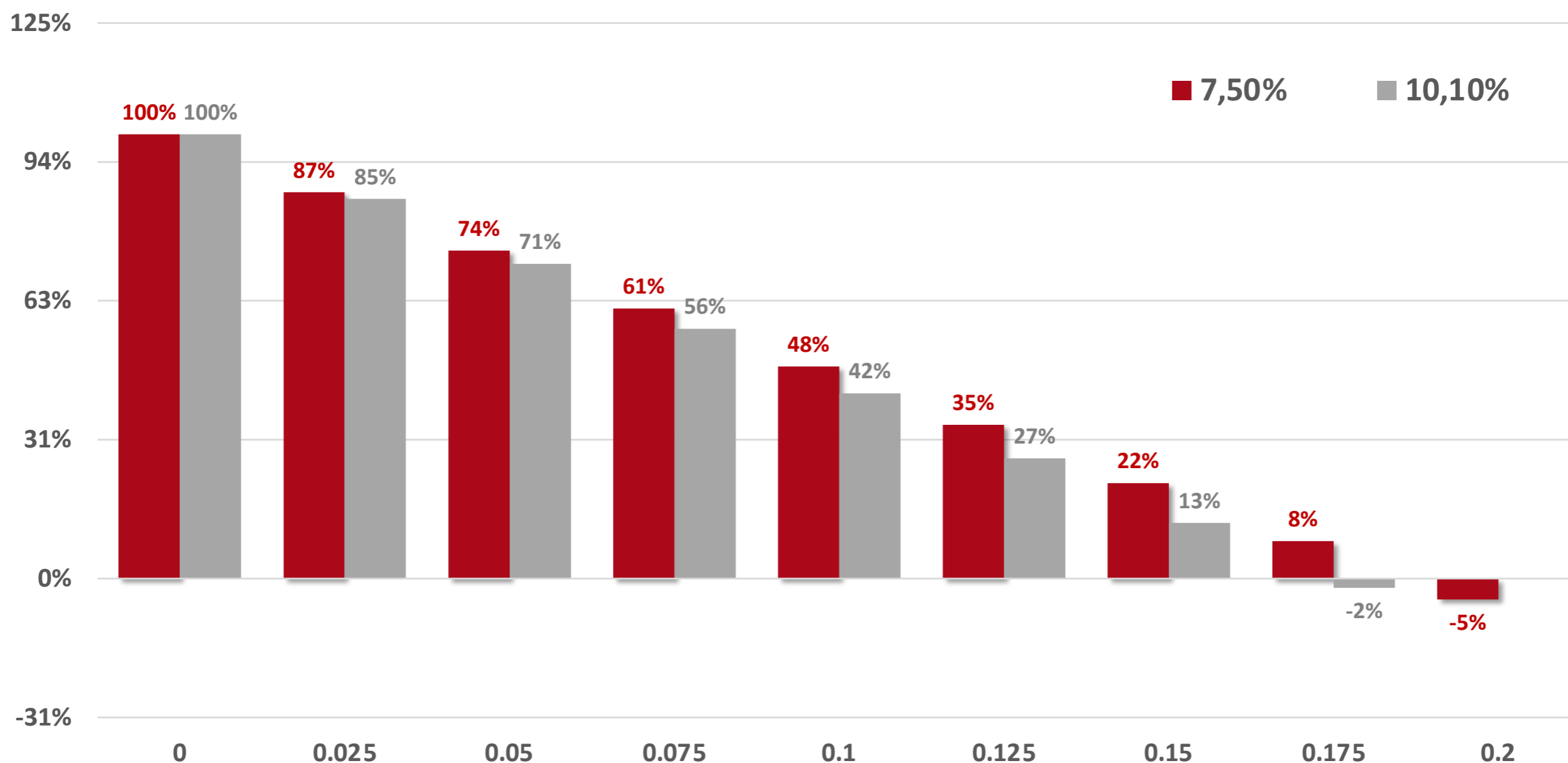
ИСТОРИЯ ПРОДУКТА: СУБСИДИРОВАНИЕ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ ЗАСТРОЙЩИКОМ

- Программа субсидированной ипотеки от застройщика была разработана банками и застройщиками в 2020 году, как ответ на изменение спроса и рынка в пандемию.
- ЦБ РФ 12 октября 2022 года предупредил участников рынка, что «льготная ипотека от застройщика» может недооценивать процентные и кредитные риски, а искусственно завышенный уровень цен создает ложные ориентиры для всего рынка. Вывод был сделан на основании доклада «Программы «льготной ипотеки от застройщика».
- На выступлении Эльвиры Набиуллиной на пленарном заседании Государственной Думы РФ была озвучена позиция по действиям ЦБ РФ относительно «льготной ипотеки от застройщика». ЦБ РФ выработал меры по ограничению рисков в этом сегменте, они вступят в силу в начале следующего года, сделав данные программы экономически не исполнимыми.

ДОЛЯ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ

Данные: КИМ

Зависимость прибыли застройщика от доли квартир, продаваемых по льготной ипотеке от застройщика



Доля квартир, продаваемых в ипотеку по ставке 0,1%

СРАВНЕНИЕ ИПОТЕК ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

Данные: КИМ

	Стандартная ипотека	Льготная от застройщика
Стоимость квартиры	100%	115%
Первоначальный взнос	15%	17,25%
Кредит	85%	97,75%
Ставка по ипотеке (годовая)	10,10%	0,10%
Срок кредита в месяцах	240 мес.	240 мес.
Затраты покупателя (первоначальный взнос + выплата кредита с процентами)	213,2%	116,0%
Выгода покупателя	-	97,2%

СРАВНЕНИЕ ИПОТЕК ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

Данные: КИМ

- Программа льготной ипотеки от застройщика выгодна **прежде всего для покупателя**, который предполагает выплачивать **ипотеку** в течении **длительного срока**.
- Для покупателя, стремящегося **быстро погасить кредитные обязательства или приобретающих с инвестиционными целями**, выгоднее **стандартная ипотека**, т.к. теряется меньше инвестиционная премия к цене рынка.
- Для **застройщика** – потеря части прибыли, но сохранение проектного финансирования на период падения спроса на рынке. Программа **не выгодна**, применяется ограничено и кратковременно, с целью сохранения банковских ковенант.
- Для **банка** – сохранение финансовой устойчивости застройщика для целей проектного финансирования. Программа **не выгодна**, применяется строго контролируемо со стороны банка для сохранения банковских ковенант.
- Для **банка и застройщика** **объем продаж** по данной программе **ограничен**.

Вывод: программа краткосрочная, имеет рыночные ограничения, саморегулирующаяся.



КЛУБ
ИНВЕСТОРОВ
МОСКВЫ

Спасибо за внимание!



Владислав Преображенский



+7 (495) 933-15-32



clubinvestmos@gmail.com



clubinvestmos.ru