

Бурдин Д.А.

Анализ и перспективы развития программ обеспечения доступного жилья при помощи ипотечного кредитования (на примере Тюменской области)

Решение жилищной проблемы является сегодня важнейшим стратегическим направлением в развитии социальной среды, призвано способствовать созданию благоприятных условий для повышения профессионального и культурного уровня населения, влияющего на качество жизни¹. В настоящее время в России в числе первоочередных задач социального развития стоит задача формирования рынка доступного жилья через создание условий для сбалансированного увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования и увеличения объемов жилищного строительства.

По состоянию на 1 января 2009 года общая площадь жилищного фонда Тюменской области составляет 67 020 тыс. кв. метров². Из них 80% процентов сосредоточено в частной собственности. К сожалению, техническое состояние жилищного фонда на сегодняшний день не может не вызывать глубокой озабоченности и беспокойства: начиная с 2004 года рост аварийного и ветхого жилья постоянно растёт (см.: таблица 1).

Таблица 1. Состояние жилищного фонда в Тюменской области

	2003	2004	2005	2006	2007
Площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м ² общей площади	18,3	18,4	18,7	19,0	19,3
в том числе:					
в городской местности	18,7	18,7	18,9	19,2	19,6
в сельской местности	16,6	17,5	17,9	18,1	18,3
Ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м ² площади жилищ	3817,4	3539,8	3636,3	3831,4	3994,2
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда во всем жилищном фонде, процентов	6,4	5,9	5,9	6,0	6,1

После 2000 года удалось не только остановить падение объемов жилищного строительства, но и добиться его устойчивого роста (см: таблица 2).

Таблица 2. Ввод в действие жилых домов по формам собственности в Тюменской области

	2003	2004	2005	2006	2007
	Тюменская область				
	<i>Тысяч квадратных метров общей площади</i>				
Введено жилых домов	1191,4	1373,8	1321,8	1710,9	2031,3
<i>в том числе по формам собственности:</i>					
<i>государственная</i>	118,3	128,8	107,6	172,8	153,3
<i>муниципальная</i>	307,5	347,0	212,8	349,0	285,0
<i>частная</i>	719,5	846,5	853,5	1091,8	1524,7
<i>смешанная российская</i>	31,4	44,2	56,8	46,0	52,2

¹ Родионова Н.В. Финансовый анализ рынка жилья // Аудит и финансовый анализ. № 1. 2006. С. 43–45.

² Статистические данные Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тюменской области 2009 г. «Уровень жизни населения». (15.09.2009 г.) – <http://www.tumstat.gks.ru/digital/>

<i>потребительской кооперации</i>	-	-	0,1	-	-
<i>иностранная</i>	-	-	-	-	2,4
<i>совместная российская и иностранная</i>	4,4	0,7	3,4	6,0	-
<i>Из общего итога – введено:</i>					
<i>жилищно-строительными кооперативами</i>	22,6	8,0	10,7	-	-
<i>населением за счет собственных и заемных средств</i>	245,8	291,8	297,9	427,4	486,6

Однако за эти годы не удалось добиться качественного улучшения положения на рынке доступного жилья. Это делает ситуацию достаточно критичной, поскольку существующий жилищный фонд ветшает, и темпы его физического выбытия за последние три года составили около 10 процентов от общего жилищного фонда в Тюменской области. Ветхое и аварийное жилье к концу 2007 года достигло 3994 тыс. кв. метров³ (таблица 1). Средняя обеспеченность жильем в Тюменской области составляет около 20,0 кв. м на человека. На конец 2008 года в очередях на улучшение жилищных условий состоят 105 000 тыс. семей, при этом необходимо отметить, что с 2004 г. их количество уменьшается⁴ (см: таблица 3).

Таблица 3. Основные показатели жилищных условий населения на конец года, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области

	2004	2005	2006	2007	2008
Число семей (включая одиночек), состоявших на учете на получение жилья, на конец года, тысяч	168,4	131,4	126,7	112,9	105,9
Число семей (включая одиночек), получивших жилье и улучшивших жилищные условия, тысяч	11,6	8,0	7,4	6,5	5,9

За прошедший год улучшили жилищные условия 5,9 тыс. семей, или 5 процентов от «очередников». При сохранении имеющегося положения дел для обеспечения жильем всех «очередников» потребуется около 20 лет. Результаты последних социологических исследований показывают, что большая часть населения нуждается в улучшении жилищных условий – об этом заявили более 77 процентов включенных в опрос семей.

На сегодняшний день в Тюменской области на одного человека ежегодно строится 0,25 кв. метра жилья. В то же время, с учетом неудовлетворенного спроса и старения существующего жилищного фонда, необходимо обеспечить объемы ввода жилья на уровне около 1,0 кв. метра. Падение объемов жилищного строительства обусловлено резким сокращением участия государства в его финансировании. При этом не были сформированы механизмы, обеспечивающие приток средств из внебюджетных источников, а процесс формирования системы ипотечного жилищного кредитования шел крайне медленно. Следствием крайне низких объемов вводимого жилья явилось еще одно негативное явление – устойчивый рост цен на первичном и вторичном рынках жилья вследствие опережающего роста доходов населения по

³ Статистические данные Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тюменской области 2009 г. «Жилищное строительство». (15.09.2009 г.) – <http://www.tumstat.gks.ru/digital/>

⁴ Статистические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации 2009 г. «Индексы цен на рынке жилья по субъектам Российской Федерации». (15.09.2009) – http://www.gks.ru/scripts/db_inet/

сравнению с темпами роста объемов строительства жилья. В период с 2003 по 2009 год стоимость жилья на первичном рынке Тюменской области увеличилась в 4 раза, на вторичном рынке – в 4,5 раза⁵ (см.: таблица 4).

Таблица 4. Средние цены на рынке жилья за 1 кв.м. общей площади по Тюменской области, (рубель, все квартиры)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Первичный рынок	15186.7	15971.89	17242.09	23610.05	41593.76	43314.76	44821.38
Вторичный рынок	15364.56	15294.57	18687.86	25156.71	49427.18	48767.03	47311.59

Внимательный анализ развития рынка жилищного строительства позволяет сделать вывод о недостаточности объемов жилищного строительства в регионе. В настоящее время при ставке кредитования 15–20 % ипотечные кредиты доступны примерно 5–7 % населения России. Если ставки снизятся до 6–7%, кредиты могут стать доступными уже для половины населения. Если к этому времени не будет развит рынок жилищного строительства, то необеспеченный спрос может привести к значительному росту цен на жильё⁶. Следовательно, уже сейчас в первую очередь необходимо развивать все схемы, позволяющие привлекать средства населения в жилищное строительство. Существовали большие надежды на то, что банки будут активно кредитовать застройщиков на этапе строительства. Однако, как следует из данных фонда «Институт экономики города», который специально опросил несколько десятков банков, до 2010 г. последние планируют выдавать на строительство ежегодно от 5 до 10 млрд. руб. При средней ежегодной потребности 2,5 трлн. руб. кредиты банков обеспечат менее 0,5% необходимых средств. Для банков, которые потенциально могли бы кредитовать застройщиков, необходимы гарантии возврата кредита в оговоренных в кредитном договоре объемах и сроках. Эти гарантии могут быть обеспечены, с одной стороны, активами застройщика, наличием исходно-разрешительной документации на строительство на отведенных земельных участках с инженерным оснащением, а с другой – наличием реальных покупателей на построенное жилье (в том числе тех, кому банки готовы выдать ипотечный кредит на его приобретение). Поэтому ипотечное кредитование является одним из эффективных инструментов не только приобретения жилья, но и финансирования строительства. Таким образом, из вышеизложенного следует важный вывод: ипотечное жилищное кредитование населения нельзя рассматривать только как финансовый механизм в отрыве от других проблем, связанных с созданием объектов жилой недвижимости и строительного комплекса.

Для существенной массы жителей Тюменской области ипотека стала единственным способом приобрести собственное жильё. По данным Госкомстата многие из семей ждут новой квартиры более 10 лет. А всего в улучшении жилищных условий нуждается более 70% семей в Тюменской области. Предпочитая ипотеку, граждане руководствуются не соображением экономической выгоды, а возможностью получить жильё в собственность сегодня и сейчас. Квартира по ипотеке в итоге обходится почти в два раза дороже, хотя человек заплатит эти деньги в будущем. Сумма кредита – в среднем 80% от стоимости приобретаемого жилья. Вместе с тем отмечается, что есть категория заинтересованных в ипотеке потребителей, имеющих острую необходимость покупать жильё таким способом, не страшась высоких

⁵ Маричев А.В., Филихин Ю.Г. Опыт, предложения, критика // Бизнес и банки. № 20. 2005. С. 15–17.

⁶ Березина Е.Л. Научно практическое пособие. [Электронный ресурс]. (15.09.2009 г.)

– http://www.admtumen.ru/society/Socpolitika/Departament/statement_and_interview/vistrazvipot?print=1

кредитных процентов и дополнительных выплат и затрат. Только поэтому, несмотря на все недостатки ипотечного рынка, его объёмы растут. Низкая доступность ипотечных кредитов для подавляющего числа граждан сохраняется, это обусловлено недостаточным уровнем доходов, нестабильностью платёжеспособности населения, высокими ценами на жильё и дороговизной кредитных ресурсов. По сравнению с развитыми странами, процентная ставка по кредиту в нашей стране намного выше⁷.

Простые расчёты показывают, что пока ипотечное жилищное кредитование не может считаться самым эффективным вариантом доступного жилья. Поэтому одна из наиболее серьёзных проблем, с которой сталкивается заёмщик, – неконтролируемый рост цен на недвижимость, достигающий в отдельные месяцы 8–10%. Так, за 2005 г. средняя цена квадратного метра жилья в Тюмени выросла на 57%, в четвёртом квартале 2008 года цены на недвижимость стали понижаться в связи с финансовым кризисом, который уменьшил платёжеспособность населения, что привело к снижению спроса на жильё. С одной стороны цены на квадратный метр жилья стали более доступны, с другой дальнейшие прогнозы неутешительны, специалисты предполагают, что в 2011–2012 г. цены на недвижимость начнут стремительный подъём и это приведёт ещё к большей недоступности и неудовлетворённости общества жильём. Цены на рынке жилья должны удовлетворять как потребителей, так и производителей, т.е. при данных рыночных ценах количественный спрос на жильё должен в точности соответствовать объёму предложения по этой цене. Если это не так, то цены обязательно изменятся, чтобы достичь равновесия.

Для замкнутого функционирования системы ипотечного жилищного кредитования в целом необходимо решение другой важнейшей задачи – стабильного притока долгосрочных финансовых ресурсов с рынка капиталов на цели рефинансирования кредитных организаций, предоставляющих ипотечные кредиты, так как имеющиеся ресурсы банков могут обеспечить только краткосрочные кредиты или долгосрочные – для незначительной части платежеспособного населения страны, что не решает стратегической задачи повышения доступности жилья. В такой ситуации следует обратить внимание на опыт некоторых регионов Российской Федерации. Например, привлечение долгосрочных денежных ресурсов с помощью механизма ипотечных ценных бумаг. В отдельных регионах имеется обеспеченных ипотекой обязательств на миллиард долларов. Есть организации, которые самостоятельно провели эмиссию ценных бумаг, обеспеченных залоговыми или гарантиями. Это позволило, например, Кемеровскому агентству по ипотечному кредитованию привлечь на три года средства под 10% годовых в рублях и направить их в жилищное строительство. Ранее эмиссию ценных бумаг, обеспеченных залоговыми, осуществил Самарский областной фонд жилья и ипотеки. Администрация города Красноярска также успешно привлекла средства в жилищное строительство с помощью ипотечного займа. Этот опыт необходимо внимательно изучать и тиражировать.

Несмотря на существующие сложности необходимо отметить и наличие положительных тенденций на рынке регионального ипотечного кредитования, позволяющих надеяться на преодоление в обозримой перспективе сегодняшних трудностей с реализацией национального проекта «Доступное жилье – гражданам России». Выделим главные, на наш взгляд.

Увеличение количества банков, выдающих ипотечные кредиты, следуют тенденции расширения региональной сети. Если в Тюменской области в 2004 году можно было с уверенностью говорить о 6–7 банках, выдающих ипотечные кредиты, в частности в г. Тюмени, то к 2009 году их количество возросло до 20. По данным на 1

⁷ Меркулов В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. М.: Юридический центр Пресс, 2003.

января 2009 г., в Тюменской области выдано 32 830 млн. руб. (см.: таблица 6) ипотечного кредита, по соответствующим программам работают 20 банков (см.: таблица 7) и, по нашим прогнозам, их количество будет быстро увеличиваться.

Таблица 6. Отдельные показатели Ц.Б. Р.Ф. на 01.10.2008 по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и индивидуальным предпринимателям

Субъект Р.Ф.	Всего выдано ипотечного кредита, млн. руб.	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Средневзвешенная процентная ставка, %
Тюменская область	32 829,5	230,3	12,1

Таблица 7. Региональная структура кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования на 01.01.2009

Субъект Р.Ф.	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты	Количество кредитных организаций, предоставляющих ИЖК	Количество кредитных организаций, приобретающих права требования по ИЖК	Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных в других кредитных организациях ИЖК	Количество кредитных организаций, привлекающих рефинансирование на вторичном рынке ипотечного кредитования
Тюменская область	19	20	17	2	0	1

Усиление конкуренции между банками на рынке ипотечного кредитования Тюменской области за последние несколько лет, привело к положительным тенденциям. Во-первых, к снижению размера первоначального взноса. В настоящее время средний размер авансового платежа составляет 10–30% от стоимости приобретаемого жилья в зависимости от конкретных характеристик заемщика и объекта кредитования. Во-вторых, к снижению процентной ставки по ипотечным кредитам. Ставки плавно снижаются, начиная с 2001 года, когда они составляли порядка 16–18% в валюте и 23–25% в рублях. Согласно статистике Центрального банка Российской Федерации на 1 октября 2009 г. средняя процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам выданным в Тюменской области составляет 12,1%. (см.: таблица 6). В третьих, к увеличению срока кредитования. Если в 2002 году большинство банков устанавливали срок кредита на уровне 3–5 лет, то сегодня максимальный срок достигает 30 лет, а это вполне сопоставимо с американскими и европейскими кредитами. Согласно статистике Центрального банка Российской Федерации на 1 октября 2009 г. средневзвешенный срок кредитования, по ипотечным жилищным кредитам, выданным в Тюменской области составляет 230,3 месяца (19 лет) (таблица 6). Иными словами, рынок ипотечного кредитования в регионе быстро развивается и цивилизуется, что гарантирует рост в этом сегменте межбанковской

конкуренции. А это не может не обнадеживать жителей области, планирующих с помощью этого инструмента улучшить свои жилищные условия.

Исходя из вышеизложенного можно с уверенностью сказать, что первоочередной задачей всех организаций является обеспечение бесперебойного поступления инвестиций на финансирование жилищного строительства. Ипотечные жилищные кредиты, формируют дополнительный платежеспособный спрос на жилье и являются необходимым инструментом развития доступного жилья в Тюменской области.

Список литературы:

1. *Березина Е.Л.* Научно практическое пособие. [Электронный ресурс]. (15.09.2009 г.) – http://www.admtyumenu.ru/society/Socpolitika/Departament/statement_and_interview/vistrazvipot?print=1
2. *Маричев А.В., Филихин Ю.Г.* Опыт, предложения, критика // Бизнес и банки. № 20. 2005. С. 15–17.
3. *Меркулов В.В.* Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России. М.: Юридический центр Пресс, 2003.
4. *Родионова Н.В.* Финансовый анализ рынка жилья // Аудит и финансовый анализ. № 1. 2006. С. 43–45.
5. Статистические данные Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тюменской области 2009 г. «Уровень жизни населения». (15.09.2009 г.) – <http://www.tumstat.gks.ru/digital/>
6. Статистические данные Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тюменской области 2009 г. «Жилищное строительство». (15.09.2009 г.) – <http://www.tumstat.gks.ru/digital/>
7. Статистические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации 2009 г. «Индексы цен на рынке жилья по субъектам Российской Федерации». (15.09.2009 г.) – http://www.gks.ru/scripts/db_inet