

СОЦИАЛЬНЫЕ ИМПЕРАТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В ПОСТКРИЗИСНОМ ПЕРИОДЕ

Афанасьев И.А., аспирант ФГУП «СТАНДАРТИНФОРМ»

В статье рассматривается вопрос социальных императивов повышения качества ипотечного кредитования в России. Показано, что обеспеченность граждан жильем продолжает оставаться недостаточной. Главной причиной недоступности ипотеки являются высокие проценты. Для повышения обеспеченности жильем предлагается развитие кредитных механизмов с целью снижения реальных процентных ставок по ипотеке.

***Ключевые слова:** ипотека, лучшие практики, стандарты, обеспеченность жильем, домохозяйства, процентные ставки.*

UDC 365.264

THE SOCIAL IMPERATIVES OF MORTGAGE LENDING IN THE POST-CRISIS PERIOD

Afanasev I.F., post-graduate student at FGUP «STANDARTIINFORM»

The article discusses the social imperatives of improving the quality of mortgage lending in Russia. It is shown that the provision of citizens with housing continues to be inadequate. The main reason for unavailability of mortgages are high interest rates. To increase the availability of housing is proposed the development of credit facilities to reduce real interest rates on mortgages.

***Keywords:** mortgage, best practices, standards, housing, households, interest rates.*

В настоящее время в частной собственности находится около 86% жилищного фонда, из которого 82% перешло в частную собственность граждан в результате приватизации (здесь и далее, помимо особо отмеченного, статистические анализы основаны на данных Росстата). В настоящее время он имеет структуру по форме собственности, показанную в таблице 1.

**Жилищный фонд Российской Федерации,
распределенный по его форме собственности (млн. м²) [1]**

Жилищный фонд городов	Годы								
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Всего	2787	2822	2853	2885	2917	2955	3002	3058,3	3116,2
Частный	1819	1910	1993	2063	2145	2280	2394	2479	2562
в %	65	67	69	71	73	77	79	81	82
Государственный	111	193	186	168	162	188	167	161,9	160
в %	6	6	6	5	5	6	5	5	5
Муниципальный	739	680	643	626	586	487	437	512,8	388
в %	28	26	24	23	22	17	16	14	13
Общественный	52	39	31	28	24
в %	1	1	1	1	0,8

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя по состоянию на конец 2010 г. в Российской Федерации, составила 22,6 кв. метра. По отношению к 2000 г. она выросла на 18% и превысила целевой индикатор реализации Национального проекта (22,5 кв. метра) 2010 года. Однако ее рост вызван не только объемами ввода жилья, но и сокращением численности населения на 2,3% по сравнению с 2000 годом. Самая низкая величина общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя, – в Чеченской Республике – 12,0 кв. метров на человека, самая высокая – в Чукотском автономном округе – 30,4 кв. метра.

Жилищный фонд представлен в основном каменными и кирпичными домами, которые составляют 40,1% общей площади жилищного фонда; на панельные и деревянные дома приходится 25,6% и 20,4% соответственно.

Исходя из уровня благоустройства жилищного фонда, на 1 января 2011 г. численность населения, проживающего в необорудованном водоснабжением жилье, оценивается в 29,9 млн. человек, водоотведением (кана-

лизацией) – 35,7 млн. человек, отоплением – 22,7 млн. человек, горячим водоснабжением – 48,0 млн. человек.

Комфортность жилищ и техническую доступность коммунальных услуг для потребителей обеспечивает уровень благоустройства жилищного фонда. В среднем по России доля комплексно благоустроенного жилья (оборудованного одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами), составляет 61,9%. К концу 2010 г. она увеличилась по сравнению с 2001 г. на 12,5 процентных пункта.

Наиболее низкий уровень оборудования жилищного фонда всеми видами благоустройства имеет место в Республике Алтай, в которой только 12,3% жилищного фонда комплексно благоустроено, Республике Калмыкия – 23,4%, Республике Дагестан – 29,9%, Красноярском крае – 31,3%, Республике Бурятия – 31,8%, Сахалинской области – 33,5%, Алтайском крае – 34,0%, Курганской области – 37,9%, Забайкальском крае – 40,5%, Кировской области – 41,8%, Томской области – 42,2%, Новгородской области – 43,5%, Республике Саха (Якутия) – 43,8%, Костромской области – 44,0%, Карачаево-Черкесской Республике – 46,1%, Псковской области – 46,4%, Республике Мордовия – 47,3%, Кемеровской области – 47,5%, Тверской области – 47,9%, Амурской области – 49,4%, Чувашской Республике и Приморском крае – по 49,6%, Республике Башкортостан – 49,8%.

Значительную часть жилищного фонда составляют дома, построенные 40 и более лет назад, имеющие высокий (свыше 30%) процент износа.

Такой важный показатель, как число семей, стоящих на учете, неуклонно снижается (см. рис. 1), однако критерии отнесения семей к данной категории являются достаточно жесткими, поэтому данный показатель отражает лишь картину по наиболее незащищенным слоям населения.

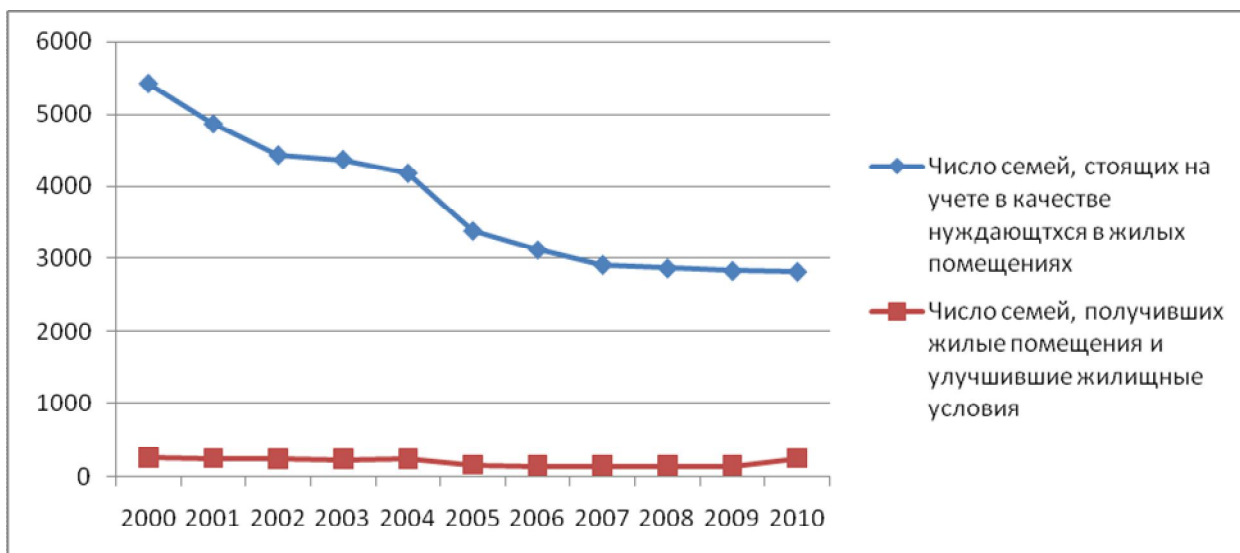


Рис. 1. Число семей, стоящих на учете и получивших жилые помещения, ТЫСЯЧ

Удельный вес домохозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями, в процентах от числа обследуемых домохозяйств, существенно снизился (рис. 2), однако при этом планирует их улучшить примерно одинаковый объем домохозяйств, составляющий порядка 20% от неудовлетворенных, что свидетельствует о наличии объективного разрыва между потребностями и возможностями.

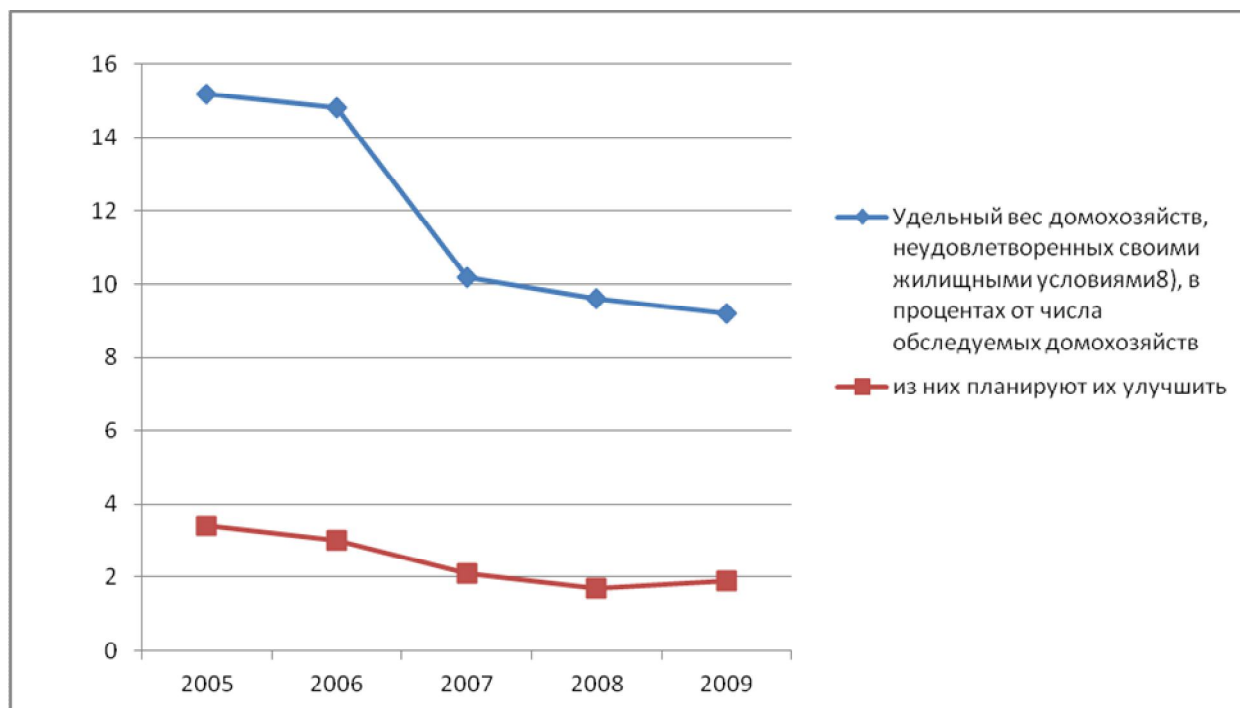


Рис. 2. Удельный вес домохозяйств, неудовлетворенных своими жилищными условиями

Основным показателем, характеризующим доступность жилья, является коэффициент доступности (соотношение средней рыночной стоимости стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра и среднего годового совокупного денежного дохода семьи, состоящей из 3-х человек). В 2006-2008 гг. наблюдался значительный рост среднегодовых цен на жилье, который превышал рост доходов населения, что привело к ухудшению значений коэффициента доступности жилья. При этом если программой «Жилище» установлено постепенное снижение коэффициента доступности (с 3,9 в 2004 г. до 3,0 в 2010 г.), то в действительности до 2008 г. наблюдалась обратная тенденция и лишь в 2009 г. произошло уменьшение фактического коэффициента доступности по сравнению с предыдущим годом. В 2009-2010 гг. ситуация изменилась и соотношение цен на жилье и доходов населения улучшилось. Значение коэффициента доступности для 2010 г. определено в программе «Жилище» – 3,0, однако фактически оно выше.

Важным фактором, влияющим на уровень доступности жилья гражданам, является рост цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынках. Средние цены 1 кв. метра общей площади проданных квартир по Российской Федерации (см. рис. 3) на конец IV квартала 2010 г. на первичном рынке жилья составили 48,1 тыс. рублей, на вторичном – 60,0 тыс. рублей.

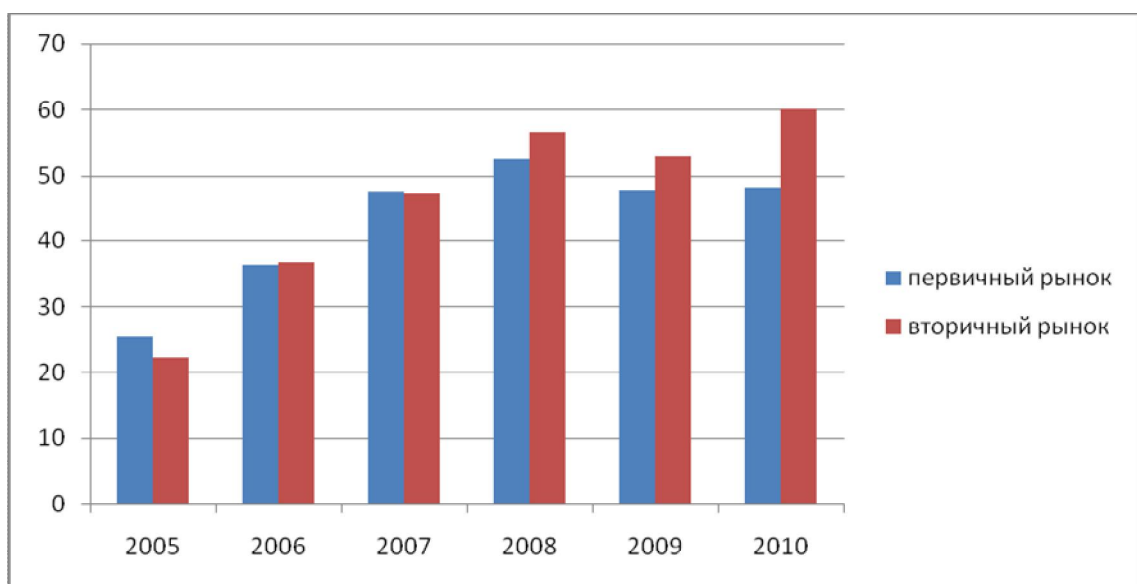


Рис. 3. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья, (тыс. рублей за 1 кв. м), на конец года

По сравнению с концом предыдущего года цены на жилье на первичном рынке выросли на 0,3%, на вторичном – на 2,7%.

В последние годы наряду с ростом цен на жилье имеет место и рост среднего размера квартиры во вновь построенном жилье (в 1995 г. средний размер квартиры составлял 68,2 кв. метра, в 2000 г. – 81,1 кв. метра, в 2008 г. – 83,4 кв. метра, в 2009 г. средний размер квартиры в построенном жилье составил 85,3 кв. метра). С одной стороны, это свидетельствует о росте комфортности вновь вводимого жилья, а с другой – о снижении его доступности по причине роста площади квартиры при одновременном росте цены 1 кв. метра. Лишь в 2010 г. средний размер квартиры в построенном жилье снизился на 4,5% и составил 81,5 кв. метра.

В 2010 г. зарегистрировано 2,4 млн. прав граждан на жилые помещения на основании договоров купли-продажи против 1,5 млн. в 2009 г. (рост – на 58,1%).

Общая площадь жилых помещений, на которые органами регистрации в 2010 г. зарегистрированы права собственности граждан в результате совершения сделки на основании договоров купли-продажи (кроме прав долевой собственности), составила 67,9 млн. кв. метров, что на 42,1% больше, чем в 2009 г. и занимает 2,5% в общей площади жилых помещений, находящихся в частной собственности.

Важную роль в анализе обеспеченности жильем играет рассмотрение объема ипотечных сделок (см. таблицу 2).

Анализ вышеприведенных данных показывает, что объемы жилищного, в том числе ипотечного, кредитования стремительно росли с 2005 года, однако в 2008 году рост резко замедлился, 2009 год показал огромный спад кредитов, объясняемый мировым финансовым кризисом, но уже в 2010 году рынок ипотеки в значительной степени восстановился. Также можно отметить постоянно возрастающую роль ипотеки в общих объемах жилищного кредитования.

Объем выданных жилищных и ипотечных жилищных кредитов физическим лицам в рублях и валюте, 2004 г. – I квартал 2011 г., млн. руб.

Дата	Жилищные кредиты			Ипотечные жилищные кредиты		
	Всего	в рублях	В валюте	Всего	в рублях	В валюте
I квартал 2011	115 654	111 737	3 917	103 237	100 343	2 894
всего за 2010	437 440	418 209	19 231	380 061	364 634	15 427
III квартал 2010	272 472	258 171	14 301	234 080	222 960	11 120
II квартал 2010	155 117	145363	9 754	133 364	125 900	7 464
I квартал 2010	58 112	53 695	4 417	48 958	46 163	2 795
всего за 2009	182 192	170 311	11 881	152 501	142 968	9 533
III квартал 2009	111 486	104 307	7 179	91 543	85 973	5 570
II квартал 2009	68 348	63 634	4 714	55 402	51 850	3 552
I квартал 2009	31 905	29 559	2 346	24 546	23 013	1 533
всего за 2008	756 405	653 292	103 113	655 808	560 671	95 137
III квартал 2008	614 513	534 759	79 754	537 463	461 941	75 522
II квартал 2008	392 655	343 783	48 872	339 183	293 951	45 232
I квартал 2009	174 095	151 038	23 057	150 759	129 206	21 553
всего за 2007	650 192	524 045	126 147	556 489	438 145	118 344
III квартал 2007	424 101	335 609	88 492	363 755	280 875	82 880
II квартал 2007	241 773	187 693	54 080	203 136	153 263	49 873
I квартал 2007	100 391	78 339	22 052	82 316	61 940	20 376
всего за 2006	347 068	248 409	98 659	263 561	179 612	83 949
III квартал 2006	213 749	143 689	70 060	155 651	97 753	57 898
II квартал 2006	113 208	73 030	40 178	78 537	46 517	32 020
I квартал 2006	35 801	22 297	13 504	22 995	13 254	9 741
всего за 2005	113 978	73 635	40 343	56 341	30 918	25 423
III квартал 2005	73 049	47 805	25 244	30 691	16 946	13 745
II квартал 2005	39 158	25 947	13 211	14 528	8 318	6 210
I квартал 2005	15 233	10 385	4 848	4 690	3 012	1 678
всего за 2004	54 049	38 689	15 360	18 461	10 116	8 345

Если рассматривать региональную структуру жилищного кредитования (см. таблицу 3), то можно сделать следующие выводы.

Динамика задолженности по ипотечным жилищным кредитам по федеральным округам (01.01.2007 г. – 01.05.2011 г.), млн. руб.

Федеральный округ		01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.05.11
Центральный	Руб.	23 922	79 491	179 316	177 991	222 806	244 444
	Вал.	64 069	116 931	161 624	137 997	126 468	111 809
Северо-Западный	Руб.	12 339	47 635	93 798	92 362	103 723	111 550
	Вал.	12 827	22 462	31 288	27 535	24 581	21 456
Южный	Руб.	10 468	37 345	69 388	66 823	60 487	64 021
	Вал.	2 343	5 109	8 003	6 807	4 145	3 497
Северо-Кавказский	Руб.	-	-	-	-	16 076	16 858
	Вал.	-	-	-	-	2 155	1 860
Приволжский	Руб.	29 441	88 220	163 267	153 575	172 964	182 871
	Вал.	4 553	8 916	13 775	11 558	10 062	8 367
Уральский	Руб.	33 171	82 372	142 189	136 966	160 784	172 072
	Вал.	1 607	3 479	4 878	4 047	3 367	2 863
Сибирский	Руб.	30 442	93 769	156 879	151 356	171 281	178 314
	Вал.	2 810	5 773	8 287	7 116	6 505	5 580
Дальневосточный	Руб.	5 020	17 446	34 104	33 702	41 126	41 081
	Вал.	879	2 258	3 532	3 054	2 843	2 402

Налицо существенный региональный дисбаланс, в частности, в Южном и Северо-Кавказском федеральных округах ипотечное кредитование практически не развито. В остальных округах, кроме Центрального, доля валютных кредитов пренебрежимо мала, что объясняется следующим обстоятельством – доходы жителей данных округов в основном номинированы в рублях, поэтому и кредиты предоставляются в рублях, в то время как в ЦФО, к которому принадлежит Москва, значительная часть зарплат имела скрытую номинацию в валюте.

В настоящее время положение существенно изменилось, как показывает рассмотрение не общей суммы задолженности, а вновь выдаваемых кредитов (см. таблицу 4).

Таблица 4

Объем и количество выданных ипотечных кредитов с начала года на конец периода по месяцам февраль-март-апрель 2011 года с разбивкой по Федеральным округам, млн. руб.

Федеральный округ		Февраль		Март		Апрель	
		Объем	Кол.	Объем	Кол.	Объем	Кол.
Суммарно по РФ	руб.	53 543	40 027	100 332	73 661	150 578	110 471
	вал.	1 698	337	2 999	565	4 318	833
	сумм.	55 241	40 364	103 331	74 226	154 896	111 304
Центральный	руб.	14 916	8 178	28 029	14 696	42 398	21 270
	вал.	1 699	203	2 351	329	3 402	484
	сумм.	16 615	8 381	30 380	15 025	45 800	21 754
Северо-Западный	руб.	5 560	3 426	10 163	6 317	15 409	9 895
	вал.	143	51	272	81	363	105
	сумм.	5 703	3 477	10 435	6 398	15 772	10 000
Южный	руб.	3 231	2 919	6 290	4 900	9 585	7 560
	вал.	27	14	60	28	94	42
	сумм.	3 258	2 933	6 350	4 928	9 679	7 602
Северо-Кавказский	руб.	851	779	1 631	1 443	2 415	2 123
	вал.	9	3	22	7	35	13
	сумм.	860	782	1 653	1 450	2 450	2 136
Приволжский	руб.	10 197	10 608	19 049	19 444	28 739	29 446
	вал.	21	19	90	40	133	64
	сумм.	10 218	10 627	19 139	19 484	28 872	29 510
Уральский	руб.	8 744	6 155	16 185	11 442	23 307	16 468
	вал.	40	24	107	40	147	63
	сумм.	8 784	6 179	16 292	11 482	23 454	16 531
Сибирский	руб.	7 566	6 667	14 176	12 131	21 666	18 854
	вал.	28	10	55	20	85	31
	сумм.	7 594	6 677	14 231	12 151	21 751	18 885
Дальневосточный	руб.	2 478	1 695	4 809	3 288	7 059	4 855
	вал.	31	14	42	20	59	31
	сумм.	2 509	1 709	4 851	3 308	7 118	4 886

Как можно видеть, выдача валютных ипотечных кредитов потеряла всякую значимость, что объясняется укреплением рубля на фоне крайней непредсказуемости основных мировых валют – доллара и евро.

В контексте рассматриваемой темы особую значимость приобретает параметр – индекс доступности жилья с кредитом (HAI-Housing Affordability Index). Он складывается из двух составляющих: а) соотношения дохода и цены жилья; б) отношения выплат по кредиту к его размеру.

В американской практике данный параметр рассчитывается следующим образом:

$HAI = 0,25 / (0,8 * \text{соотношение дохода и цены жилья} * \text{отношение выплат по кредиту к его размеру})$, последнее считается по формуле аннуитета:

$$\frac{IR/12}{(1 - (1/(1 + IR/12)^{360}))}$$

где IR – эффективная ипотечная ставка, использующая данные *HSH Associates* [2], 12 – число месяцев в году, а 360 – соответственно, в 30 годах.

В США значение данного индекса за последние 20 лет колеблется в пределах 120-170%. Попытки применить аналогичные расчеты к России сталкиваются с недостаточным объемом данных, однако примерные цифры согласно расчетам С. Жукова (журнал «Эксперт» [3]) – от 40% в 2005 году до 60% – в 2011 году. Доля российских семей, для которых доступно ипотечное жилье, за указанный период возросла с 10% до 23%.

В настоящее время доходы типичного россиянина, если мерить их в «квантах жилья» (для нашей страны это 18 м², а для американца – размер типового односемейного дома, приходящегося на члена семьи из 3,18 человек) составляют 60-67% от американских. Следует учитывать, что типичный односемейный дом по площади на члена семьи существенно превосходит 18 м².

Наиболее сильно на отставание в индексе доступности влияет двукратная разница в размере ежемесячных платежей в расчете на один и тот же размер кредита, возникающая из-за того, что российская ставка по жилищному кредиту втрое выше американской.

Динамика рассмотрена подробнее в таблице 5.

В целом можно сделать вывод, что процентные ставки колеблются около величины в 13%, а сроки кредитования – около 15-17 лет. Для сравне-

ния, средняя процентная ставка по ипотечным кредитам в европейских странах варьируется от 2,5% (Швейцария) до 7,5% (Чехия); в США составляет – 5,5%, в Израиле – 3,5%.

Таблица 5

**Средневзвешенные процентные ставки и
сроки выданных ипотечных жилищных кредитов**

Дата	Рубли		Валюта	
	Средневзвешенная процентная ставка по выданным кредитам с начала года, %	Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным с начала года, мес.	Средневзвешенная процентная ставка по выданным кредитам с начала года, %	Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным с начала года, мес.
01.04.2011	12,4	194,8	10,5	153,5
01.01.2011	13,1	196,3	11	155,3
01.07.2010	13,5	197,8	11,1	164,8
01.04.2010	13,6	196,6	11,1	155,5
01.01.2010	14,3	197,5	12,7	139,5
01.07.2009	14,6	198,2	13,5	125,9
01.01.2009	12,9	215,3	10,8	207,2
01.07.2008	12,5	213,6	10,8	203,5
01.01.2008	12,6	198,6	10,9	189,3
01.07.2007	13	195,8	11,2	185,6
01.01.2007	13,7	182,2	11,4	180,1
01.07.2006	14,1	175,6	11,2	174,3
01.01.2006	14,9	174,6	11,8	146,7

При этом состояние предложения внушает оптимизм – в целом по стране площадь введенного в 2011 году в эксплуатацию жилья в расчете на 1000 жителей (436 м²) стала вторым в рыночной истории результатом после рекорда 2008 года (451 м² на 1000 чел.).

Таким образом, проведенный анализ показывает, что состояние обеспеченности жильем в России далеко от благополучного, и доступность жилья, даже с использованием механизмов ипотеки, остается низкой. При этом предложение жилья растет, за исключением Москвы, и повышение доступности требует, прежде всего, развития кредитных механизмов с целью снижения реальных процентных ставок по ипотеке.

Список использованных источников

1. Центральная база статистических данных Федеральной службы Государственной статистики // Режим доступа: www.gks.ru.
2. Режим доступа: www.hsh.com.
3. Режим доступа: www.expert.ru.