

УДК 336.77:332.2(470)

*Е.А. Коровина, Курский институт менеджмента,  
экономики и бизнеса (Россия)*

## **ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Постановка проблемы.** По заявлению Правительства РФ одним из важнейших направлений социально-экономической политики государства является формирование рынка качественного жилья, доступного широким слоям населения, при одновременном совершенствовании механизмов предоставления социального жилья малоимущим гражданам.

Жилищная проблема тесно связана с рядом других социальных проблем, например, с демографическими изменениями, социальной стабильностью в обществе. Социологические исследования доказывают, что частота рождения второго ребенка выше в семье, которая имеет хорошие жилищные условия. Следовательно, решая проблему жилья, можно влиять на различные социальные процессы.

С другой стороны, развитие жилищного кредитования вызывает рост деловой активности в различных отраслях экономики: домостроение, производство стройматериалов, страхование, оценочная деятельность, риэлтерские услуги.

**Цель статьи.** Сегодня понимание важности вопроса есть не только на федеральном, но и на региональном, местном уровнях. Актуальными являются вопросы, связанные с необходимостью развития регионального и местного рынка жилья, рынка банковского жилищного кредитования, рынка ипотечного жилищного кредитования, рассматриваемые в данной статье.

**Изложение основного материала.** Оценить значимость проблемы позволяют цифры, характеризующие потребность населения Российской Федерации в жилье.

Число россиян, которые намерены улучшить свои жилищные условия в 2004 году, превысило 77 % [3]. Число российских семей, которых беспокоит “квартирный вопрос”, превышает 31,6 млн. руб., а это более 60 % от общего числа семей [7]. При этом 5 млн. человек проживают в ветхом жилье, 40 миллионов – в неблагоустроенном. По оценкам специалистов доля изношенного жилья в России составляет более 60 %, а почти 10 % нуждается в немедленной реконструкции

[6]. Таким образом, каждая четвертая российская семья имеет неудовлетворительные жилищные условия.

При этом 4,5 млн. семей стоят в очереди на жилье, то есть приблизительно 9 % от общего числа. Среднее время ожидания в очереди составляет 15-20 лет [4]. То есть граждан, надеющихся на государство, по-прежнему много.

Средняя обеспеченность жильем в России, по данным курирующего жилищное строительство и формирование доступного жилья Минпромэнерго, составляет 19,7 м<sup>2</sup> на человека в 2004 году. Для сравнения: в Германии, Швеции, Норвегии, Канаде – 35 м<sup>2</sup> на человека, в США – 70 м<sup>2</sup> на человека, Лондоне – 32, Стокгольме – 40 [1].

Общая потребность в жилье в целом по РФ определяется экспертами в размере 1,57 млрд. м<sup>2</sup>, т.е. 55 % от имеющегося фонда. Удовлетворить спрос населения невозможно по причине низких объемов жилищного строительства в России: в 2003 году введено 36 млн. м<sup>2</sup> жилья, в 2004 году – 41,2 млн. м<sup>2</sup> [4]. При существующих темпах строительства – приблизительно 40 млн. м<sup>2</sup> в год – на решение проблемы понадобится около 40 лет.

Кроме того, следует учитывать прогнозы специалистов: в целом по России к 2012 году спрос на жилье составит 3 млрд. м<sup>2</sup> [2]. За счет реализации национальных проектов в области ипотечного кредитования к 2010 году Правительством РФ планируется вводить до 80 млн. м<sup>2</sup> жилья в год [4].

Объем выданных ипотечных кредитов на 01.07.2005 в 4,1 раза больше чем в аналогичном периоде прошлого года (табл. 1).

Таблица 1

**Объем ипотечного жилищного кредитования кредитными  
организациями РФ физических лиц**

Показатели	01.07.2004	01.10.2004	01.01.2005	01.04.2005*	01.07.2005*
1. Предоставлено кредитов физическим лицам, всего, млн. руб. (нарастающим итогом с начала года)	547280	856531	1212871	583152	705945
из них: предоставлено ипотечных кредитов физическим лицам ипотечных жилищных кредитов, млн. руб.	6342	11 630	18461	19493	26110
2. Доля ипотечных жилищных кредитов в общем объеме предоставленных физическим лицам кредитов, %	1,16	1,36	1,52	3,3	3,6

\*Рассчитано автором на основании данных сайта ЦБ РФ – [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).

При этом доля ипотечных кредитов в общем объеме выданных кредитов изменяется с 1,16 до 3,6 % от общего объема кредитных ресурсов, выданных физическим лицам. Данные изменения свидетельствуют о некотором росте ипотечного рынка кредитов.

Особо следует остановиться на рассмотрении структуры жилищных кредитов (табл. 2). Объем ипотечных кредитов в общей массе рублевых кредитов на покупку жилья составляет – 21 %.

При этом доля ипотечных кредитов, выданных в валюте, – 54 % от общего объема валютных кредитов на покупку жилья. Годовые процентные ставки по кредитам достаточно высоки: в рублях – в среднем 18 %, в иностранной валюте – 11 %.

Следует отметить, что объем ипотечных кредитов в валюте в 1,4 раза больше объема рублевых кредитов на те же цели. Таким образом, можно предположить, что основные заемщики по ипотеке – россияне со стабильными высокими доходами, которых не пугают валютные риски.

Таблица 2

**Объем задолженности по кредитам, предоставленным  
кредитными организациями физическим лицам,  
всего по Российской Федерации, тыс. руб. [5]**

Дата	В рублях			В иностранной валюте		
	всего	на покупку жилья	из них:	всего	на покупку жилья	из них:
			ипотечные жилищные кредиты			ипотечные жилищные кредиты
01.04.2005	487113976	42247371	7786526	96039455	21274147	11707642
01.07.2005	586011678	51429068	10945228	119934773	27875671	15164578

**Выводы.** Подводя итоги, отметим, что ипотечное кредитование имеет все основания для развития в России, учитывая потребность населения в улучшении жилищных условий, намерения государства реализовывать национальные проекты в жилищной сфере, прогнозы специалистов по поводу роста спроса на жилье и других факторов. Однако следует выделить проблемы, которые сдерживают развитие ипотеки в краткосрочном периоде:

- низкий уровень платежеспособности населения страны и, как следствие, невозможность привлечения ипотечных кредитов;
- высокая стоимость ипотеки, т.е. уровень процентов за кредиты в рублях и в валюте;
- российские банки неохотно занимаются любым долгосрочным кредитованием, ввиду рискованного характера вложений (на 01.01.2005 всего 218 кредитных организаций предоставляли ипотечные кредиты в целом по России);
- не сформирован рынок страхования рисков, связанных с ипотечным кредитованием;
- низкие темпы строительства нового жилья ввиду дороговизны и сложности привлечения долгосрочных ресурсов в строительство;
- большая потребность в социальном жилье, т.е. необходимость государственного участия в финансировании строительства такого жилья;
- в настоящий момент еще нет стабильных институтов и секторов ипотечного жилищного рынка, отношения на нем только формируются;
- и последнее, существует проблема выбора инструментов ипотечного кредитования и способов повышения доступности данной схемы для большого числа российских семей.

### ***Список литературы***

1. Аверченко В.А., Царев И.Г. Жилищное строительство – старая песня о главном // ЭКО. – 2005. – № 5. – С. 55.
  2. Аналитический обзор по вопросам ипотечного кредитования в 2004 г. // [www.russianipoteka.ru](http://www.russianipoteka.ru).
  3. Лазарова Л.Б. Развитие ипотечного кредитования в регионах // Финансы. – 2005. – № 6. – С. 22.
  4. Национальный проект “Доступное и комфортное жилье – гражданам России” // Российская бизнес-газета. – 2005. – № 37(528). – С. 5.
  5. Статистика за 2005 год. Региональный раздел (Экономика) // [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).
  6. [www.interfax-realty.ru](http://www.interfax-realty.ru).
  7. [www.russianipoteka.ru/content/view/932/55](http://www.russianipoteka.ru/content/view/932/55).
- Получено 16.12.2005

Коровина, Е.А. Проблемы развития жилищного кредитования в Российской Федерации [Текст] / Е.А. Коровина // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2006. - Т. 15. - С. 227-230.