

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕКИ В ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ипотечное жилищное кредитование является одним из самых проверенных в мировой практике и надежных способов привлечения частных инвестиций в жилищную сферу. В зарубежной практике ипотечное кредитование приносит банкам стабильный доход при сравнительно небольших рисках, позволяя наиболее выгодно сочетать интересы населения в улучшении жилищных условий, коммерческих банков и других кредиторов - в эффективной и прибыльной работе, строительного комплекса - в ритмичной загрузке производства и, конечно же, государства, заинтересованного в общем экономическом росте.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в настоящее время проблема развития системы ипотечного кредитования в России является актуальной и своевременной в социально-экономическом плане. Это подтверждается тем, что в последние годы в направлении развития кредитования населения России под залог жилья были сделаны важные шаги. В настоящее время Распоряжением Правительства РФ от 19.07.2010 г. № 1201-р утверждена «Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г.» [4], которая была разработана Минрегионом России совместно с Минэкономразвития России, Минфином России, ФСФР России, Банком России при активном участии АИЖК и ряда банков. Она определяет место и роль ипотечного кредитования в жилищном финансировании, в кредитной системе Российской Федерации, а также стратегию государства в становлении данной сферы. Кроме того, принят ряд законов, являющихся базовыми для ипотечного жилищного кредитования в России. Проблемам развития системы ипотечного жилищного кредитования в последнее время уделяется все большее внимание со стороны органов государственной власти.

В целом по России объем выданных ипотечных кредитов с 264 млрд.руб. в 2006 г. увеличился в 2011 г. до 717 млрд.руб. и по данным Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) прогнозируется довести до 1000 млрд.руб. в 2012 г. (рис. 1).

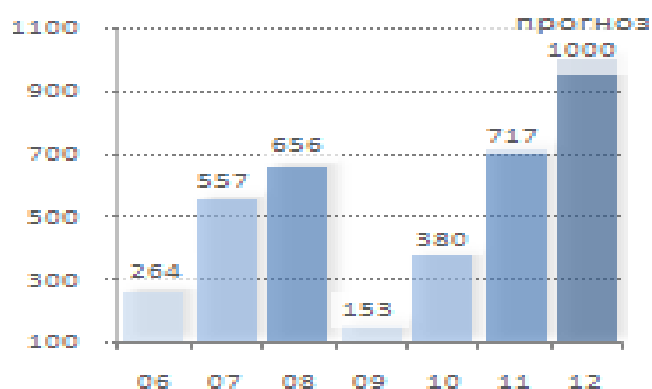


Рисунок 1. Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.

Резкое снижение объемов ипотечного жилищного кредитования в 2009 г. объясняется мировым финансовым кризисом, который не обошел стороной и нашу страну.

Объем ипотечных кредитов на душу населения (по прогнозным данным численности населения Федеральной службы государственной статистики на конец 2012 г.) в России составит около 220 долл., в то время как в США он равен 37000 долл. Удельный вес объема ипотечного рынка в ВВП: Россия – 2,7% (см. табл. 1); Литва – 7%; Латвия – 11,5%; Швейцария – 101%.

Таблица 1

Отношение объема ипотечной задолженности к ВВП", %

Период	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	1	2	3	4	5	6
РФ	0,90	1,80	2,69	2,60	2,50	2,70

Указанное свидетельствует о том, что, несмотря на существенную положительную динамику развития механизма ипотечного жилищного кредитования в России потенциал роста ипотечного рынка в России огромен.

Состояние ипотечного рынка в Ивановской области можно оценить по отчетным данным ЦБ РФ и Росрегистрации, представленным на рис.2 и в табл. 3,4,5,6. Для полноты оценки состояния ипотечного рынка Ивановской области цифры в таблицах представлены в сравнении с близлежащими регионами.

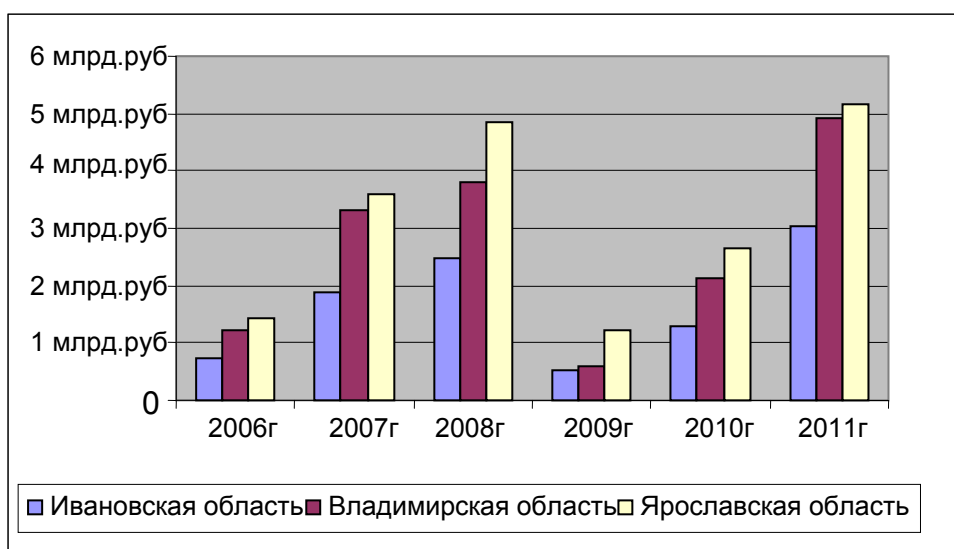


Рисунок 2. Объем выданных ипотечных кредитов по данным ЦБ РФ, тыс. руб.

Анализ статистических данных и литературных источников, выполненный авторами, показывает неудовлетворительную картину в развитии механизма ипотечного жилищного кредитования в России в целом. Что касается Ивановской области, то ее результаты даже на фоне близлежащих регионов исключительно слабые. Проблемы сложившейся ситуации достаточно глубоко и всесторонне рассмотрены в многочисленных публикациях [1,2,3,4,5,6,7,8] и в дополнение к предложенным в них мероприятиям на основе выполненных нами исследований считаем целесообразным сформулировать следующие предложения.

По мнению авторов и многочисленных других исследователей [1,2,3,4,5,6,7,8], решение жилищной проблемы невозможно без активного участия в этом процессе государства и органов местного самоуправления. До настоящего времени на ипотечном рынке Ивановской области не создан Региональный оператор. Организационный механизм его разработан Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и успешно функционирует в большинстве регионов Российской Федерации. Функции регионального оператора частично исполняют ипотечные сервисные агенты, которые по нашему мнению не способны в полной мере его заменить.

Таблица 2

Доля АИЖК в стоимостном выражении, %

Регион\Период	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	1	2	3	4	5	6
Владимирская область	6,93	5,92	8,65	70,11	24,54	11,46
Ивановская область	0,46	0,66	0,55	18,36	4,31	5,38
Костромская область	0,00	6,31	0,00	26,35	5,75	4,80
Ярославская область	4,34	2,66	2,71	-	11,58	6,28

Как видно из данных табл. 2 доля ипотечных кредитов, рефинансируемых АИЖК через сервисных агентов в Ивановской области существенно ниже, чем в близлежащих регионах, в которых такой институциональный орган существует.

Таблица 3

Доля сделок с ипотекой на рынке жилья по данным Росрегистрации, %

Регион\Период	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	1	2	3	4	5	6
Владимирская область	4,60	10,20	9,30	7,20	10,60	15,50
Ивановская область	4,50	9,10	10,20	7,10	8,80	12,10
Костромская область	5,90	27,40	21,10	9,40	11,50	14,50
Ярославская область	1,20	12,50	8,30	3,70	12,20	15,30

При этом доля сделок с ипотекой на Ивановском рынке жилья не существенно отличается от соседних областей (табл. 3), как и по размеру предоставляемых кредитов (табл. 4).

Таблица 4

Средний размер кредита по данным ЦБ РФ, тыс. руб

Регион\Период	2008	2009	2010	2011
	1	2	3	4
Владимирская область	1 750,28	1 067,62	1 142,24	1 132,26
Ивановская область	1 371,83	830,11	945,71	1 043,51
Костромская область	1 235,73	802,41	882,21	897,87
Ярославская область	1 433,41	-	1 039,50	1 028,99

Решение о создании Регионального оператора на территории Ивановской области было принято на совещании по вопросу развития жилищного строительства 2 марта 2011 г. и продиктовано оно было в первую очередь неудовлетворительной динамикой жилищного строительства в Ивановском регионе [8] (табл. 5).

Таблица 5

Ввод жилья на душу населения, кв.м./чел.

Регион\Период	2006	2007	2008	2009
	1	2	3	4
Владимирская область	0,23	0,26	0,29	0,32
Ивановская область	0,16	0,12	0,16	0,17
Костромская область	0,15	0,20	0,20	0,26
Ярославская область	0,19	0,31	0,33	0,29

При этом, по словам губернатора Ивановской области Михаила Меня, ежегодный рост объемов ввода жилья в соответствии с федеральными нормативами должен составлять порядка 25%. Глава региона подчеркнул, что работа регионального оператора создаст условия для осуществления целевого кредитования застройщиков, реализующих проекты строительства жилья эконом-класса, и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках таких проектов [7].

Структура будет существовать в форме открытого акционерного общества со 100% участием правительства Ивановской области. Финансирование организации на начальном этапе деятельности предполагается в объеме 20 млн. рублей из средств областного бюджета.

Прошло 2 года с момента принятия этого решения, однако до настоящего времени Региональный оператор так и не приступил к работе. Причины такого положения не озвучиваются. В результате анализа сложившейся ситуации и условий создания такого юридического лица, по нашему мнению, одностороннего желания Правительства региона не достаточно. Процедура аккредитации Регионального оператора определена АИЖК и предусматривает целый комплекс обязательных условий и мероприятий, которые необходимо выполнить региональной исполнительной власти. Однако, функции, которыми наделяется Региональный оператор в Ивановской области существенно отличаются от требуемых АИЖК. Поэтому, по нашему мнению, необходимо адаптировать региональный подход к общепринятым в России требованиям АИЖК, и неплохо себя зарекомендовавшим в других регионах. Выполненные авторами расчеты показывают, что создание Регионального оператора на ипотечном рынке Ивановской области окупится в течение первого года его работы, увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования составит около 25-30% и рост жилищного строительства составит 27%.

Кроме того, мы считаем, что появление Регионального оператора открывает на рынке недвижимости Ивановской области возможности, которых до настоящего времени не было. Речь идет об ипотечных программах, разработанных АИЖК, которые не только исключительно актуальны для Ивановской области, но и реальны в плане их практической реализации. Изучение этих программ позволяет сделать вывод о том, что наиболее интересны для жилищного рынка Ивановской области являются такие кредитные продукты АИЖК как: «Переезд», «Стимул», «Молодые ученые», «Молодые учителя», «Новостройка», «Малоэтажное жилье», «Военная ипотека», «Материнский капитал», «Залоговое жилье». С нашей точки зрения в этом перечне особое значение для Ивановского региона имеет про-

грамма «Стимул», которая разработана АИЖК в соответствии с поручением Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития российской экономики (Протокол № 12 от 28.04.2009).

Разработка и старт Программы (2009 год – начало 2010 года) происходили на фоне процессов, оказывающих влияние на темпы жилищного строительства и на покупательский спрос на жилье. По сравнению с 2008 годом покупательский спрос на жилые помещения сократился и остается крайне неустойчивым из-за высокой волатильности цен на жильё и неуверенности граждан в своей долгосрочной платежеспособности, а неуверенность в устойчивости застройщиков и завершении строительства существенно снизил спрос на приобретение жилья на стадии строительства [6].

Программа ориентирована на деятельность кредитных организаций (банков), отвечающих условиям Программы, и активно кредитующих застройщиков и покупателей жилья на первичном рынке. Для проекта жилищного строительства финансируемого банком, формируются условия, способствующие активному применению ипотечных программ для покупателей жилья – физических лиц (в том числе на этапе строительства), и одновременно, в целях обеспечения срочности и возвратности средств в строительстве – условия о выкупе по заранее согласованной цене построенного, но нереализованного жилья специализированным участником Программы.

Программа реализуется на базе долгосрочных договоров между АИЖК и банком - участником Программы. АИЖК принимает на себя обязательства по рефинансированию (финансированию) операций банка в части финансирования им проекта жилищного строительства в объеме, установленном в общем соглашении, где стороны определяют применяемые механизмы рефинансирования, в том числе выкуп закладных по завершении строительства и/или предоставление целевых займов до завершения строительства в соответствии с условиями Программы.

По состоянию на конец 2012 г. общий объем фондирования по строящимся объектам в рамках реализации программы составил 54,8 млрд. рублей. Введено в эксплуатацию по завершённым проектам - 951 тыс. кв.м жилья. Всего в Программу было включено: 214 проектов жилищного строительства общей площадью 3,4 млн. кв.м. В рассмотрении находятся 45 проектов из 22 регионов на общую сумму более 13 млрд. рублей и общей площадью строительства 0,75 млн. кв.м жилья.

Эффект от реализации Программы на территории Ивановской области по результатам проведенных расчетов ожидается в увеличении объемов банковского кредитования в жилищном строительстве и приобретении жилья, что обеспечит сбалансированное увеличение объемов предложения (строительства) и спроса (в том числе с использованием ипотеки) на строящееся жильё. Такое увеличение объемов будет поддерживаться со стороны АИЖК предложением банкам воспользоваться в своей проектной деятельности новыми механизмами (способами) рефинансирования, следствием чего должно стать снижение (перераспределение) риска ликвидности, риска изменения процентных ставок и общего риска сбыта в жилищном строительстве.

Таким образом, с точки зрения авторов, можно сделать вывод о том, что одним из эффективных направлений дальнейшего развития механизма ипотечного жилищного кредитования и жилищно-строительного рынка является внедрение на территории Ивановской области новых кредитных продуктов и финансовых технологий, разработанных АИЖК и адаптированных к условиям и особенностям ивановского региона.

Одним из возможных вариантов дальнейшего развития механизма ипотечного жилищного кредитования на территории Ивановской области с нашей точки зрения является новая социально ориентированная кредитная программа «Переезд». Данная программа разработана Агентством по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК). Проект рассчитан преимущественно на жителей монопрофильных городов и населенных пунктов со сложной экономической обстановкой, к которым в значительной мере можно отнести и Ивановскую область. Данный продукт призван способствовать развитию эффективной трудовой миграции на территории Российской Федерации, снижению социальной напряженности в дотационных регионах страны и повышению эффективности работы предприятий за счет притока новой рабочей силы. Данная программа была успешно внедрена в Ярославской и Владимирской областях.

При этом реализовано это направление может быть только при условии создания на территории Ивановской области Регионального оператора ипотечного рынка.