

ссуда на дом

*оценка тенденций развития
ипотечного кредитования
в регионах России
(на материалах Самарской области)*

Концепция развития ипотечного жилищного кредитования в России отводит значительное место субъектам РФ в разработке региональных ипотечных программ [1]. Несмотря на то, что коммерческие банки стали проявлять интерес к ипотечному кредитованию практически с 2004 года, их роль на этом рынке динамично возрастает.

Экономическая и социальная стабильность Самарской области делает ее интересной для инорегиональных и иностранных финансово-кредитных структур. В настоящее время здесь функционируют более 30-ти филиалов инорегиональных банков, из которых около 20 осуществляют ипотечное кредитование. В целом, в этой сфере финансовых услуг области коммерческие банки занимают ведущую позицию. В таблице 1 представлена характеристика показателей развития ипотечного кредитования в Самарской области. Данные таблицы показывают увеличение активности банков в розничных услугах населению. За рассматриваемый период объемы потребительского кредитования выросли в 3,4 раза, жилищного – в 1,6 раза. Изменилось соотношение ссуд, предоставляемых на решение жилищных вопросов по обычным формам и ипотечным схемам. Если в 2004 г. доля первых схем составляла около 70%, в то время как ипотечные кредиты занимали около 30%, то в 2006 г. их доля выросла до 45%. Таким образом, ипотечное кредитование становится основной формой решения жилищных вопросов населения. Следует отметить, что такое соотношение несколько превышает сложившиеся в целом

Савинова В.А.
канд. экон. наук,
доцент кафедры
«финансы
и кредит»,
Институт
национальной
экономики
Самарского
государственного
экономического
университета

Таблица 1

**Анализ развития ипотечного кредитования
коммерческими банками в Самарской области за 2004-2006 гг.¹**

№ п/п	Показатели	2004г.		2005г.		2006г.	
		сумма, млн. руб.	уд. вес, %	сумма, млн. руб.	уд. вес, %	сумма, млн. руб.	уд. вес, %
1.	Объем предоставленных кредитов – всего в том числе:	230858	100,0	359154	100,0	507844	100,0
1.1.	Потребительское кредитование, из него	24393	12,7	46347	12,9	82784	20,3
1.1.1.	на приобретение жилья	3627	2,3	5098	2,4	5629	2,0
1.1.2.	ипотечные жилищные кредиты	1634	0,71	3476	0,97	4435	0,87
	– в процентах к сумме потребительских кредитов	–	6,7	–	7,5	–	5,3

по России, что можно объяснить следующими причинами:

- относительно высокий уровень доходности населения по сравнению с другими регионами, обеспечивающий возможность среднему классу улучшать свои жилищные условия;
- стремительный рост цен на недвижимость, снижающий доступность жилья для значительной части населения и определяющий возможность решать жилищные проблемы только при посредстве ипотечного кредита;
- сокращение объемов жилищного строительства.

В подтверждение влияния первой причины можно отметить, что по данным официального сайта Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Самарская область считается наиболее активным субъектом РФ в сфере ипотечного кредитования. В то же время, доля региона в объемах ипотечного кредитова-

**Самарская
область
считается
наиболее
активным
субъектом РФ
в сфере ипотечного
кредитования**

¹ Рассчитано по данным ГУ ЦБ РФ по Самарской области.

ния в целом по России получила за последние годы ярко выраженную тенденцию снижения. Так, в 2005 году она составляла около 6%, а в 2006 уменьшилась до 3,5%. Представляется, что определяющую роль оказывают две другие причины, т.е. рост стоимости жилья и снижение объемов его строительства.

Как видно из приведенной таблицы, на жилищном рынке сложилась ситуация, при которой рост объемов ипотечного кредитования ведет к нарушению соотношения предложения и спроса. В результате стремительно повышаются цены на жилищные объекты, при этом темпы их роста обгоняют темпы роста среднедушевых доходов населения. Особенно наглядно это проявилось в 2006 году: стоимость недвижимости на вторичном рынке выросла более чем на 80%, при этом дефицит жилья не восполняется новым строительством.

Наибольший объем ипотечных кредитов приходится на региональные банки, участие ино-региональных структур несколько ниже, что объясняется в первую очередь небольшими сроками функционирования их филиалов на территории Самарской области. Сложившееся соотношение долей участия в ипотечном кредитовании за 2006 год региональных и ино-

на жилищном рынке сложилась ситуация, при которой рост объемов ипотечного кредитования ведет к нарушению соотношения предложения и спроса

Таблица 2

Сравнительная характеристика динамики показателей, оказывающих влияние на снижение доли Самарской области в развитии ипотечного кредитования²

№ п/п	Показатели	Годы			
		2003	2004	2005	2006
1.	Среднедушевые доходы населения, – рублей – в % к предыдущему году	5788	7177 124	9259 129	10184 110,3
2.	Средние цены на рынке вторичного жилья за 1 кв.м. общей площади, – рублей – в % к предыдущему году	13353	15408 115,4	18407 119,4	33590 182,5
3.	Ввод в действие жилой площади, – млн. кв.м. – в % к предыдущему году	0,849	0,854 100,5	0,922 108,0	0,754 81,8

² Рассчитано по данным Самарского статистического сборника.

региональных банков (60:40) меняется уже в первом квартале 2007 года. При этом на долю областных банков уже приходится 51,5% от суммы всех кредитов, а на долю иногородних – 49,5, т.е. их участие в развитии ипотечного кредитования на Самарском финансовом рынке становится практически одинаковым.

На начальном этапе развития ипотечного кредитования в регионах России основным источником финансирования являлись бюджетные средства. В то же время решение социально-экономических задач страны требует формирования рыночной системы жилищного финансирования, что позволит удовлетворять платежеспособный спрос населения на жилье [2].

Важной характеристикой рынка ипотечных кредитов России является доля оформленных и рефинансированных вкладных. Федеральным оператором вторичного ипотечного рынка является ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию». Проведенное исследование показывает высокие темпы роста количества зарегистрированных кредитов. Так, за 2004–2006 гг. они выросли более чем в 5 раз. Однако, доля рефинансированных кредитов имеет тенденцию резкого снижения. В 2006 году она составила 19%, т.е. 62,8 процента от уровня 2004 года. Причиной сложившегося положения можно считать появление на вторичном ипотечном рынке финансовых институтов, предлагающих услуги по рефинансированию ипотечных кредитов. Возможность секьюритизации активов первичных кредитов делает эту операцию привлекательной для отмеченных структур.

Ситуация на рынке рефинансирования ипотечных кредитов во многом определяется состоянием первичного рынка. Однако с развитием ипотечного кредитования на объемы рефинансирования начинают оказывать достаточно сильное влияние применяемые методы рефинансирования.

наиболее активно система рефинансирования развивается в Поволжском и в Сибирском округах (на них приходится примерно 70%), а в Центральном округе эта услуга практически не востребована. Основной причиной

**на начальном
этапе развития
ипотечного
кредитования
в регионах
России основным
источником
финансирования
являлись
бюджетные
средства**

сложившегося положения является то, что здесь сконцентрирован крупный спекулятивный капитал, и многие крупные банки предпочитают оставить кредиты на своем балансе и получать по нему процентный доход. При этом, имея высокий рейтинг, они могут формировать долгосрочные ресурсы посредством размещения ипотечных ценных бумаг на мировых финансовых рынках. По объемам рефинансирования кредитов Самарская область занимает второе место в Поволжском федеральном округе после республики Башкортостан, ее доля составляет около 20%. Таким образом, проведенные исследования развития ипотечного кредитования в субъектах Российской Федерации на примере Самарской области позволяют сделать следующие выводы:

1. Регионы России играют важную роль в развитии ипотечного кредитования. Именно на этом уровне возникают проблемы, от решения которых зависит состояние жилищного рынка и уровень доступности жилья населению.
2. Доминирующие позиции на региональном ипотечном рынке занимают коммерческие банки. Крупные инорегиональные и зарубежные банки (их филиалы) составляют значительную конкуренцию областным банкам в результате использования более эффективных методов рефинансирования ипотечных кредитов. При этом они имеют возможность предоставления более льготных условий кредитования и способствуют активному развитию ипотечных программ в субъектах Российской Федерации.

Литература

1. Концепция ипотечного жилищного кредитования. Одобрена постановлением Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. №28. – с. 38.
2. Основы ипотечного кредитования./ Науч. ред. и рук. колл. Н.Б. Косарева. – М.: Фонд «Институт экономики города»; ИНФРА-М, 2007. – с. 3.

решение социально-экономических задач страны требует формирования рыночной системы жилищного финансирования