
В.В. Цветков (Центр исследований Российской академии маркетинга)

Потенциал ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации

Методология исследования

Основные цели исследования - в целом по России и по 10-ти отобранным городам :

Выявление жилищных условий в Российской Федерации

Определение потребности населения РФ в улучшении жилищных условий

Определение потенциала спроса на жилье

Выявление источников финансирования

Выявление предпочтений по типам жилищных кредитов

Определение оптимальных параметров ипотечных кредитов

Выявление намерений банков по предложению ипотечных кредитов и кредитов застройщикам

Опрос населения

Для достижения указанных целей был проведен массовый опрос домохозяйств по выборке репрезентирующей домохозяйства России и 10-ти отобранных городов. Метод опроса – личное интервью (с главой домохозяйства по месту жительства). Реализованный объем выборки по России – 3000 человек, и 400 человек в каждом городе.

Опрос банков

Общий объем выборки был установлен на уровне 100 банков, в т.ч. примерно по 3-5 банков из отдельно рассматриваемых 9 городов.

При формировании выборки все банки были разделены на 5-ть страт по размеру активов, из каждой группы было отобрано примерно одинаковое количество банков. Формирование списка для опроса банков велось экспертным методом. В выборку были включены, прежде всего, банки – активные или потенциально активные участники рынка жилищного потребительского кредитования и кредитования застройщиков, на которые приходится и будет приходится основная часть предложения на рынке.

Метод опроса – личное интервью. Респондент предварительно ознакомился с инструментарием опроса, для того чтобы подготовиться к интервью. В банке проводилось два интервью:

с лицом, курирующим в банке вопросы развития системы ипотечного жилищного кредитования населения,

с лицом, курирующим в банке вопросы кредитования застройщиков.

Учитывая дизайн (неслучайный отбор) и структуру реализованной выборки, полученные данные не могут быть экстраполированы на всю генеральную совокупность, но позволяют

получить приемлемые качественные оценки изменения параметров в генеральной совокупности.

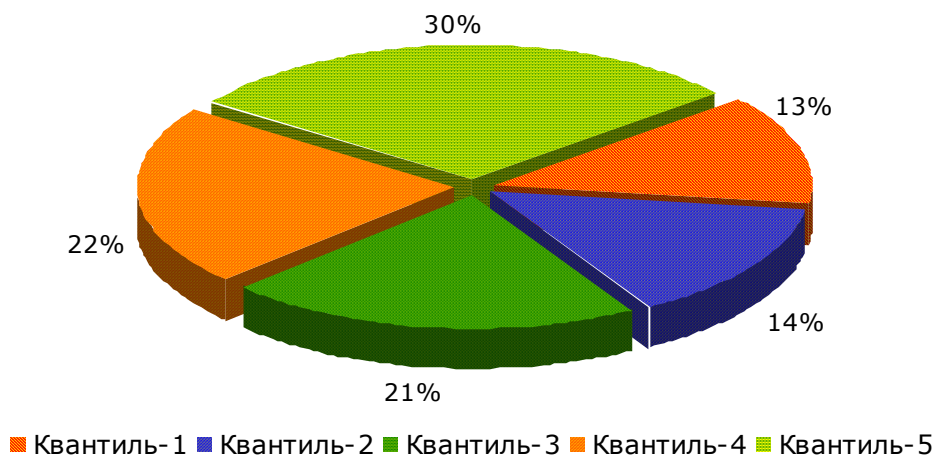
№ группы	Активы на 01.01.03, млрд. руб.	Количество банков в генеральной совокупности	Выборка	Реализованная выборка	
				По кредитованию населения	По кредитованию застройщиков
Группа 1	Более 30	19	17	15	13
Группа 2	10-30	35	17	11	9
Группа 3	5-10	57	22	16	15
Группа 4	1-5	276	22	19	19
Группа 5	менее 1	939	22	25	22
		1328	100	86	78

Потребность населения в жилье и платежеспособный спрос на 2004 г.

В соответствии с результатами исследования общая потребность населения РФ в жилье составляет 1 570 млн. кв. м, что при текущих ценах на жильё составляет 17 767 млрд. рублей в стоимостном выражении. При этом потенциал спроса в 2004 году оценивается в 149 млн. кв. м или 1 682 млрд. рублей в стоимостном выражении.

Стоимостная оценка потребности в жилье со стороны наиболее высокодоходной¹ группы населения в три с лишним раза (573 млрд. руб. против 184 млрд. руб.) превышает стоимостную оценку потребности в жилье со стороны наиболее низкодоходной группы населения. В натуральном выражении на долю высокодоходной группы приходится 30% потребности в жилье или 43,5 млн. кв. метров, что почти в два раза больше чем в низкодоходной группе (см. рисунок 1.)

Рисунок 1. Долевое распределение совокупной потребности в жилье по доходным группам домохозяйств, в натуральном выражении.



Удельная потребность в жилье, в наиболее высокодоходной группе домохозяйств незначительно превышает удельную потребность самых низкодоходных домохозяйств - примерно 64 против 62 кв. метров в среднем приходящихся на 1 домохозяйство, однако удельная стоимость квадратного метра при этом значительно выше – примерно 450 против 300 долларов в среднем за квадратный метр. Стоит так же отметить, что количество наиболее высокодоходных домохозяйств имеющих потребность в жилье, в два раза превышает количество наиболее низкодоходных домохозяйств - потенциальных потребителей.

В настоящее время ряд домохозяйств располагает всей необходимой для приобретения жилья суммой. Эти домохозяйства в совокупности способны приобрести 20 млн. кв. метров общей площади жилья, заплатив за него 232 млрд. руб. Около 10% домохозяйств обеспечивающих данный спрос² находится в Москве, при этом на их долю приходится более 20% спроса в стоимостном выражении.

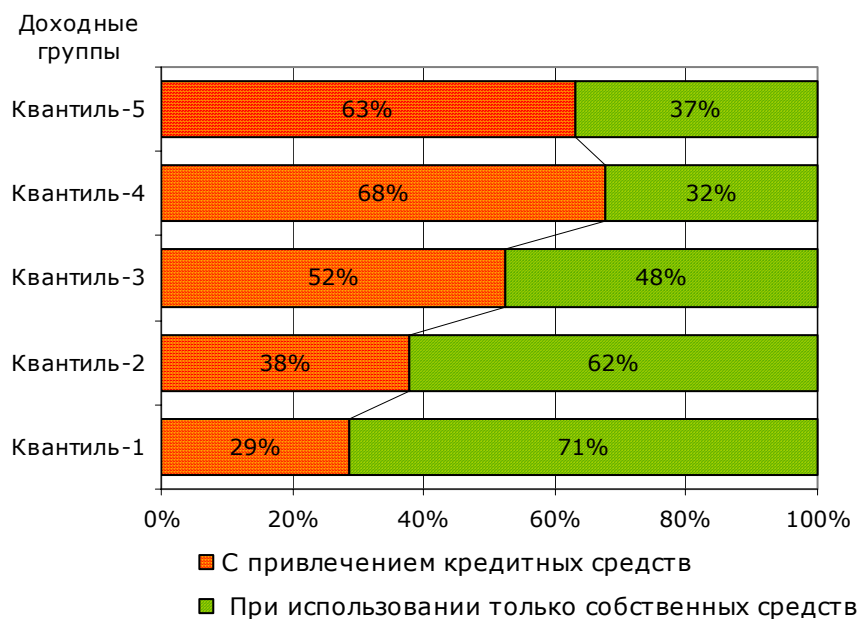
¹ Здесь и далее под доходными группами понимаются двадцати процентные (квантильные) группы, по которым в зависимости от уровня доходов распределены все домохозяйства России, при этом квантиль 1 – наименьшие располагаемые ресурсы и квантиль 5 – наибольшие располагаемые ресурсы.

² При текущих ценах на жилье

Еще 27 млн. кв. метров общей площади жилья может быть приобретено при условии предоставления кредита для приобретения жилья. Стоимость жилья, которое может быть приобретено с использованием жилищных кредитов, оценивается в 308 млрд. руб.

Наблюдается следующая тенденция изменения структуры спроса (в стоимостном выражении) в зависимости от уровня доходов домохозяйств: чем более доходной является группа домохозяйств, тем больше готовность приобрести жилье с привлечением кредитных средств (см. рисунок 2).

Рисунок 2. Структура спроса на жилье по доходным группам в зависимости от предполагаемого способа покупки жилья (в стоимостном выражении).



Так, если в первой наиболее низкодоходной квантильной группе домохозяйств, планирующая приобрести жилье с помощью кредита в 2,5 раза меньше той, которая планирует использовать только собственные средства, то в наиболее высокодоходной группе она уже в 2 раза больше.

Общий платежеспособный спрос на жилищные кредиты при текущих ценах на жилье оценивается примерно в 135 млрд. руб. При этом около 65% данного спроса приходится на наиболее высокодоходную группу домохозяйств.

Среди изученных в ходе исследования схем приобретения жилья в наибольшей степени население РФ готово использовать ипотечный кредит на приобретение готового жилья (см. таблица 1).

Таблица 1. Распределение платежеспособного спроса³ на приобретение жилья, в зависимости от предпочитаемой финансовой схемы приобретения (оценка на 2004г.)

Финансовая схема приобретения жилья	Объем спроса на жилье	
	В натуральном выражении (млн. кв. м.)	В стоимостном выражении (млрд. руб.)
Ипотечный кредит на приобретение готового жилья	20	230
Ипотечный кредит на участие в долевом строительстве	2,5	28
Кредит на индивидуальное строительство	2	23
Участие в долевом строительстве	2	22
Накопительная схема	3	32

Спрос на приобретение готового жилья с использованием ипотечной схемы оценивается примерно в 20 млн. кв. метров жилья общей стоимостью 230 млрд. руб.

Общий спрос на покупку готового жилья с использованием как ипотечной, так и любых других схем приобретения составил 433 млрд. руб., в том числе на покупку нового жилья - на первичном рынке 196 млрд. руб., и на вторичном рынке 237 млрд. руб. (см. таблица 2).

Таблица 2. Платежеспособный спрос на готовое жилье в зависимости от типа приобретаемого жилья, в млрд. руб. (оценка на 2004г.)

Показатель	Спрос на жилье, путем участия в строительстве	Спрос на покупку готового жилья	В том числе:	
			Спрос на новое жилье (первичный рынок)	Спрос на бывшее в пользовании жилье (вторичный рынок)
Млрд. руб.	107	433	196	237
Млн. кв. метров	9	38	17	21

³ При текущих ценах на жилье

Спрос на ипотечные жилищные кредиты в 2004 г.

Общий объем платежеспособного спроса на жилищные кредиты при самостоятельном (без помощи государства) приобретении жилья, текущих ценах на жилье и условиях кредитования оценивается в 134 млрд. руб., из них спрос на ипотечные жилищные кредиты – 124 млрд. руб. (см. таблица 3).

Таблица 3. Платежеспособный спрос на жилищные кредиты, в млрд. руб. (оценка на 2004г.)

Регион	Спрос на жилищные кредиты	В том числе:	
		Ипотечные жилищные кредиты	Другие финансовые схемы (не ипотечные кредиты)
Спрос на жилищные кредиты при самостоятельной покупке жилья	134	124	10
Спрос на жилищные кредиты при условии государственной помощи	22	15	7
Всего	156	139	17

За 2003 год общий объем выданных кредитов оценивается примерно в 10 млрд. руб., темп роста при этом составил более 300%. По оценкам экспертов данный темп сохраниться и в 2004 году. Таким образом, несмотря на галопирующий темп роста выдачи ипотечных кредитов, потенциальный спрос более чем в 10 раз превышает текущий объем выданных кредитов.

В случае предоставления государственной помощи спрос на кредиты может увеличиться еще на 22 млрд. руб., в том числе спрос на ипотечные жилищные кредиты – 15 млрд. руб. и другие финансовые схемы – 7 млрд. руб.

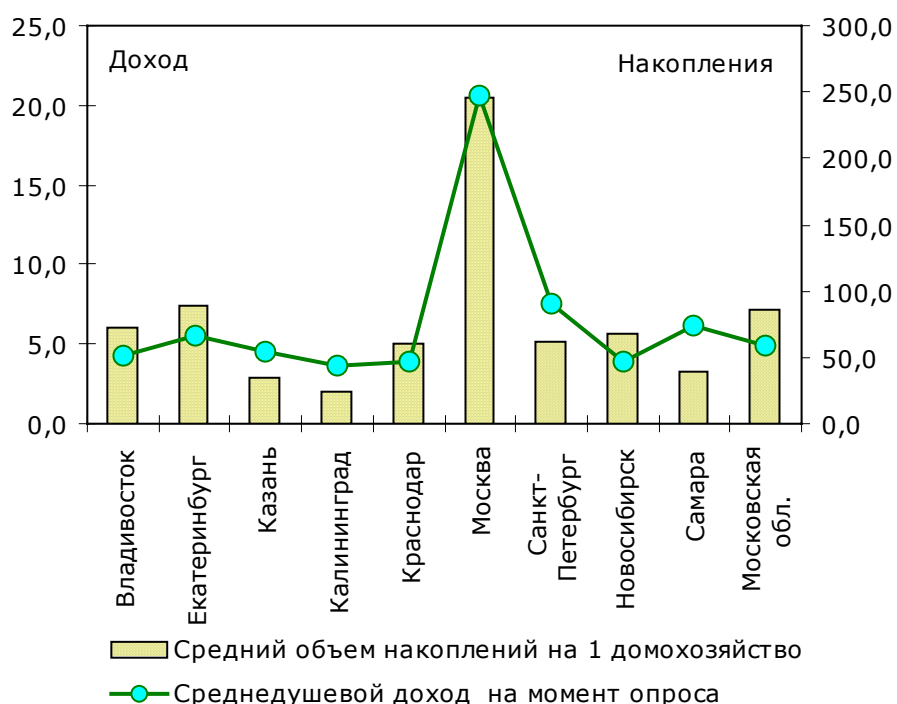
Таким образом, общий спрос на ипотечные жилищные кредиты при текущих ценах и условиях кредитования оценивается почти в 140 млрд. руб.

Источники средств для приобретения жилья (денежные сбережения)

Доля недостающих средств в общем объеме потребности в улучшении жилищных условий составила 56% (9 894 млрд. руб.), примерно равные доли составляют средства из таких источников как денежные сбережения и стоимость текущего жилья как актива – 17% (2 994 млрд. руб.) и 18% (3 155 млрд. руб.) соответственно.

В целом можно сказать, что объем денежных накоплений домохозяйств по регионам коррелирует со среднедушевым уровнем доходов⁴. Ниже среднего уровня - накопления домохозяйств в Казани, Калининградской области, Самаре.

Рисунок 3. Соотношение среднедушевых доходов и денежных накоплений в среднем приходящихся на 1 домохозяйство по регионам (тыс. руб.).



На сегодняшний день объем денежных накоплений населения в различных формах, которые могут быть направлены на улучшение жилищных условий, на основании данных опроса составил 2 993,8 млрд. руб., или около 100 млрд. долларов.

Доля денежных накоплений населения Москвы в общем объеме накоплений населения РФ составила около 30% (907 млрд. руб.).

⁴ Среднедушевой уровень доходов населения по данным Госкомстата, на октябрь 2003 года.

Предложение ипотечных кредитов

Текущая ситуация

Характеристика реализованной выборки. Из 85 опрошенных банков к концу 2003 года выдачей жилищных кредитов занимались 50 банков (причем 5-ть из них выдавали кредиты без залога жилья). На долю этих банков пришлось примерно 60% кредитов, выданных всеми банками РФ в 2002 году и 40% по сумме выданных кредитов.

Еще 13 из опрошенных банков отметили, что намерены заняться кредитованием населения в 2004 году.

Ниже представлены данные по объему выданных ипотечных жилищных кредитов физическим лицам по банкам, принявшим участие в опросе.

Таблица 4. Динамика рынка ипотечных жилищных кредитов населению (по выборке).

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Предоставлено ипотечных кредитов, шт.	81	300	1259	2130	3502	7407
<i>Темпы роста, %</i>	-	270	320	69	64	112
Средний размер кредита, тыс. руб.	259	619	283	289	350	483
<i>Темпы роста, %</i>	-	139	-54	2	21	38
Общий объем кредитов, млн. руб.	21	186	356	617	1226	3577
<i>Темпы роста, %</i>	-	784	92	73	99	192
Структура по сумме выданных кредитов, в т.ч.:	100	100	100	100	100	100
- на приобретение жилья на первичном рынке	-	15	10	3	2	7
- на приобретение жилья на вторичном рынке	49	43	33	44	47	48
- на покупку жилья в строящемся доме	36	25	42	38	30	21
- на улучшение жилищных условий	14	3	2	4	7	12
- на строительство индивидуального жилья	1	14	13	12	14	12

По данным ЦБ РФ в 2002 году:

рост количества представленных кредитов составил 55% (с 3959 до 6148 шт.),

средний размер кредита вырос на 23% (с 435 до 532 тыс.руб.),

общая сумма предоставленных кредитов выросла на 90% (с 1720 до 3270 млн. руб.).

По данным исследования, указанные показатели составили 64%, 21% и 99% соответственно. Т.е. банки, вошедшие в выборку, показали в среднем несколько больший процент роста, и это нужно учитывать при оценке показателей по всей генеральной совокупности.

Исходя из этого, можно предположить, что количество кредитов, представленных всеми банками РФ в 2003 году увеличится примерно в 2 раза - до 12,3 шт., средний размер кредита увеличится на 38% - до 735 тыс. рублей, а общий объем предоставленных кредитов в 2,9 раза - до величины не менее 9,5 млрд. рублей.

Действующие условия кредитования (на момент опроса):

Большая часть кредитов выдается в рублях по ставке 16-18% годовых. В крупных городах также имеют популярность кредиты в долларах по ставке 10,5-15%.

Около 15% крупных и средних банков начали предлагать в 2003 году кредиты и в евро, но значимых сумм достигнуто не было.

Основная масса кредитов предоставляется на приобретение жилья на вторичном рынке.

С момента подачи заявления на ипотечный жилищный кредит до принятия решения о его выдаче проходит 5-10 дней.

В настоящее время риски, закладываемые банками в процентную ставку для ипотечного жилищного кредитования населения, находятся на уровне 2-3 процентных пунктов. Однако большинство банков не ответило на данный вопрос, что частично может быть обусловлено тем, что многие банки устанавливают процентные ставки исходя из уровня ставок конкурентов и не проводят соответствующего анализа себестоимости услуги.

Перспективы развития жилищного кредитования

В настоящее время банки отмечают, что делать прогноз сложно, т.к. данный этап становления рынка не позволяет использовать методы статистического прогнозирования, а скорее отражает ожидания участников рынка относительно позиции государства в решении существующих проблем.

Первостепенной задачей для развития потребительского ипотечного жилищного кредитования является решение вопросов, связанных с организацией эффективной процедуры обращения взыскания на заложенное жилье и выселение. Затем следуют проблема с отсутствием финансовых ресурсов у банков и проблема с документальным подтверждением доходов у заемщиков.

При этом наблюдается различие по степени важности факторов среди банков, которое обусловлено размерами банков (размерами активов). Для больших банков более важны вопросы, связанные с разработкой стандартных массовых продуктов.

Для небольших банков более значимой проблемой является отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов. Для них также более важны частные вопросы процедур оформления кредитов и удельной стоимости кредитной сделки.

Таблица 5. Факторы, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования населения со стороны банков.

	Ранг важности	Частота упоминаний	Группы 1 и 2	Группы 3-4	Группа 5
1. Отсутствие эффективной процедуры обращения взыскания на заложенное жилье и выселения	1	89%	1	1-2	2
2. Отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов у банков	2	85%	2	1-2	1
3. Отсутствие документально подтвержденных доходов у заемщиков	3	85%	3	3	5
4. Сложная и длительная процедура регистрации прав и сделок	4	55%	5	5	3
5. Высокая стоимость нотариального удостоверения и регистрации	5	64%	8	4	4
6.					
7.					
8. Высокая себестоимость кредитных сделок	6	55%	4	7	6
9. Отсутствие кредитного бюро	7	49%	6	6	7
10. Незаинтересованность риэлторов участвовать в ипотечном кредитовании	8	35%	9	8	8
11. Квалификация и опыт специалистов	9	33%	10	9	9
12. Неориентированная на потребителя система обслуживания клиента банками	10	33%	7	10	10
<i>Количество ответивших банков</i>	55	-	13	25	17

Несмотря на трудность прогнозирования, банки представляют себе следующие ориентиры изменения объемов ипотечного жилищного кредитования населения:

При позитивном развитии ситуации (решение проблем регулирования рынка, сохранение позитивных изменений в экономике страны и сокращение уровня инфляции) банки:

в 2004-2006 гг. планируют для себя увеличение объемов предоставляемых кредитов в 1,8-2,2 раза каждый год, а с учетом планов выхода на рынок в 2004 году новых крупных участников, объемы рынка в 2004 году могут вырасти по сравнению с 2003 годом в 2,5-3 раза до 30 млрд. рублей.

в 2007-2010 гг. планируют увеличивать объемы кредитов в 1,4-1,5 раз в год.

При инерционном развитии ситуации банки планируют увеличивать объемы кредитования на 15-20% в год.

Банки ожидают, что через 3 года:

процентные ставки в рублях снизятся до 12%, в долларах до 8-10%,

сроки кредитования увеличатся до 15-20 лет.

Через 7 лет:

процентные ставки в рублях снизятся до 10%, в долларах до 6-7%,

сроки кредитования увеличатся до 20 лет.

Учитывая, что спрос населения на ипотечные кредиты оценивается на уровне 125 млрд. руб. в год, а объем кредитов, предоставленный банковской системой в 2003 году на уровне 9,5-10,5 млрд., банковская система, сможет удовлетворить основную массу спроса на кредиты при позитивном варианте развития уже в 2006-2007 гг.

Вместе с тем, данный процесс может быть существенно ускорен за счет участия государства в программе АИЖК.

Все это позволяет предположить, что предложение кредитов со стороны банков при решении ряда организационных задач со стороны государства не будет лимитирующим участком при развитии ипотечного жилищного кредитования населения.

Кредитование застройщиков жилья

Текущая ситуация

Из 78 опрошенных банков к концу 2003 года кредитованием застройщиков или инвестированием в строительство занимались 35 банков, из них 5 занимались исключительно инвестированием, а 20 только кредитованием застройщиков.

Выдают кредиты или инвестируют в строительство на территории одного региона 22 банка. Четвертая часть всех опрошенных банков выдает кредиты и инвестирует в строительство в Москве.

Подавляющее большинство банков (92%) выдает кредиты в рублях, при этом 95% суммарного объема кредитов выданных застройщикам в 2003 году, так же было выдано в рублях. Основные используемые сроки кредитования застройщиков – 1-2 года, указали 80% и 55% соответственно.

Ниже в таблице представлена динамика объема средств предоставленных банками застройщикам. В данной таблице наибольший интерес представляет изменение объемов кредитования, т.к. абсолютные цифры относятся только к банкам, попавшим в выборку и ответившим на вопрос. Экспертно можно предположить, что представленные темпы прироста примерно отражают изменение общей динамики.

Таблица 6. Динамика изменения объемов кредитования застройщиков (по выборке).

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Общий объем кредитов, млн. руб.	176	223	522	8802*	8849*	10033*
Темпы роста, %	-	27	134	-	1	13

** 2001-2003 гг. с учетом данных по Сбербанку, в течении которых по нему наблюдалось некоторое снижение объемов кредитования застройщиков.*

Банки выдают кредиты застройщикам преимущественно на 1-2 года, при этом ставки кредитования в долларах в среднем составляют 15%, а в рублях варьируются в достаточно широком диапазоне от 15% до 25%.

Перспективы развития кредитования застройщиков

Основными факторами, препятствующими развитию кредитования застройщиков, являются проблема с обеспечением кредита и низкий уровень прозрачности финансово-хозяйственной деятельности застройщиков. В связи с этим почти половина опрошенных банков вынуждены участвовать в данном процессе в качестве инвесторов.

Таблица 7. Факторы, препятствующие развитию кредитованию застройщиков жилья.

	Ранг важности	Частота упоминаний
1. Проблемы с обеспечением кредита	1	82%
2. Низкий уровень прозрачности фин.-хоз. деятельности	2	62%
3. Высокий уровень риска кредитов на строительство	3	79%
4. Отсутствие прав на участок у застройщиков	4	54%
5. Низкий уровень подготовки бизнес-планов	5	46%
6. Долгий срок подготовки проектной документации	6	36%
7. Отсутствие финансовых ресурсов у банков	7	49%
8. Незаинтересованность организаций в кредитах	8	26%

Основные выводы:

При позитивном развитии ситуации банки планируют увеличить объемы кредитования застройщиков:

- в 2004 г. – в 1,6 раза,
- в 2005-2006 гг. – в 1,3-1,4 раза в год,
- в 2007-2010 гг. – в 1,2-1,3 раза в год.

При инерционном развитии ситуации на 2004-2006 гг. банки предполагают увеличение объемов кредитования на 15-20% в год.

Таким образом, при оптимистичном варианте развитии ситуации можно отметить, что потенциальные темпы развития кредитования застройщиков жилья отстают от потенциальных темпов развития жилищного кредитования населения.

В связи с этим можно предположить, что кредитование застройщиков может стать одним из лимитирующих участков в процессе развития ипотечного жилищного кредитования в России, особенно учитывая существенно меньшие возможности государства стимулировать данное направление.

Поэтому, необходимо учитывать, что развитие ипотечного кредитования на фоне ограниченного объема строительства жилья может привести к росту цен на недвижимость.

Основные выводы

Потенциальный спрос более чем в 10 раз превышает текущий объем выдачи ипотечных жилищных кредитов.

Банковская система, сможет удовлетворить основной объем потенциального спроса на кредиты при позитивном варианте развития уже в 2006-2007 гг.

Кредитованию застройщиков препятствует проблема обеспечения кредита и низкий уровень прозрачности их финансово-хозяйственной деятельности.

Потенциальные темпы развития кредитования застройщиков жилья в несколько раз отстают от темпов развития жилищного кредитования населения.

В этих условиях кредитование застройщиков становится слабым звеном в процессе развития ипотечного жилищного кредитования в России и может вызвать рост цен на жилье.