ОЦЕНКА МАСШТАБОВ И ДИНАМИКИ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОГО СПРОСА НА ЖИЛЬЕ И ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ

ПРЕЗЕНТАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ

Улучшение жилищных условий было и остается одной из самых приоритетных потребностей населения России. По данным социологических опросов, в 2003 г. впервые с начала экономических реформ *жилищно-коммунальные проблемы* опередили бессменного «лидера» рейтинга проблем населения – *финансовые и материальные проблемы*. Сегодня **большинство населения** страны – более 60% домохозяйств – не удовлетворены своими жилищными условиями, а ведь это более 80 млн человек. За этими цифрами – судьбы конкретных людей, разрушенные семьи, нерожденные дети.

Важная сторона жилищной проблемы – социальное неравенство. Высокий уровень социального расслоения негативно воспринимается обществом. При этом неравенство в жилищных условиях зачастую еще более значимо, чем неравенство в денежных доходах. Хотя реальные доходы населения растут (в 2003 г. они выросли на 9,2% по сравнению с 2002 г., а в 2004 г. прогнозируется их рост на 6,7% по сравнению с 2003 г.), приобретение и строительство нового жилья остается прерогативой групп населения с высокими доходами. Граждане со средним достатком не могут преодолеть «порог» решения жилищной проблемы. Не имея возможности постепенно, по мере роста доходов вкладывать средства в улучшение жилищных условий, люди переориентируются на потребление товаров и услуг, которые носят престижный, но менее значимый характер (машины, отдых за границей и т.п.). В итоге значительная часть платежеспособного спроса населения «работает» на импорт.

Решение жилищной проблемы может стать локомотивом отечественной экономики, создав сотни тысяч новых рабочих мест, в том числе в малом бизнесе. Приоритетные задачи развития страны – рост ВВП и сокращение бедности – решаются не только (и не столько) в нефтегазовой отрасли. Нам нужны рыночные институты, которые активизируют поиск ресурсов на местном уровне, помогут расширить стимулы для трудовой деятельности, для формирования достойных условий жизни, благоприятной социально-психологической среды. Собственный дом, собственное благоустроенное, качественное жилье важны не только как условия жизнедеятельности, но и как условия позитивного мироощущения людей. Формирование среднего класса с его позитивными жизненными установками – залог стабилизации в обществе, достижения социального мира.

В настоящее время в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья через повышение платежеспособного спроса населения на жилье с помощью развития жилищного кредитования и увеличение объемов жилищного строительства.

Чтобы выработать целевые ориентиры для строительного и банковского секторов, определить перспективы улучшения жилищных условий населения, необходимо иметь научный прогноз развития жилищного строительства и жилищного рынка, а также оценку возможностей населения по приобретению жилья. В данном исследовании приводятся результаты анализа сложившихся тенденций на рынке жилья и в сфере жилищного строительства и прогнозные оценки на период с 2004 по 2010 г. по следующим направлениям:

1) потребности населения в жилье и платежеспособный спрос на жилье с учетом развития жилищного кредитования,
2) возможности строительных организаций по увеличению объемов жилищного строительства,
3) возможности предприятий, производящих стройматериалы, по обеспечению жилищного строительства,
4) наличие земельных участков для жилищного строительства и возможности их обеспечения коммунальной инженерно-технической инфраструктурой,

5) возможности банковской системы по предложению жилищных кредитов населению и застройщикам,

6) возможности инвесторов по финансированию ипотечного жилищного кредитования населения,

7) влияние государства на спрос населения на жилье и жилищные кредиты, а также на предложение (строительство) жилья и жилищных кредитов,

8) спрос населения на жилье и жилищные кредиты, изменения цен на рынке жилья.

Для решения поставленных задач были проведены следующие опросы:

- населения России — с целью определения потребностей в улучшении жилищных условий, платежеспособного спроса на жилье и жилищные кредиты, приоритетов населения в способах улучшения жилищных условий;
- банков — с целью определения перспектив развития жилищного кредитования населения и кредитования застройщиков жилья;
- руководителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительных организаций — с целью оценки возможностей развития жилищного строительства и предложения нового жилья на рынке.

Данная работа выполнена по заказу ОАО «Банк внешней торговли» (Внешторгбанк) специалистами фонда «Институт экономики города» совместно со специалистами Центра исследований Российской ассоциации маркетинга, Центра информации и экономических исследований в стройиндустрии, фонда экономических исследований «Центр развития», ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», ЗАО «АН САВА». Куратор проекта — Рабочая группа по формированию рынка доступного жилья Центра стратегических разработок.

УДОВЛЕТВОРЕННОСТЬ ЖИЛИЩНЫМИ УСЛОВИЯМИ

Жилищная проблема стоит перед 61% российских семей, которые в той или иной степени не удовлетворены жилищными условиями. Каждая четвертая семья проживает в жилье, находящемся в плохом или очень плохом состоянии.

По состоянию на конец 2003 г. только 39% российских домохозяйств удовлетворены жилищными условиями (см. рис. 1). При этом более четверти семей проживают в жилье, находящемся в неудовлетворительном состоянии, — плохую и очень плохую оценку состояния своего жилья дали 21 и 7% домохозяйств соответственно (см. рис. 2).

Рис. 1. Удовлетворенность населения жилищными условиями

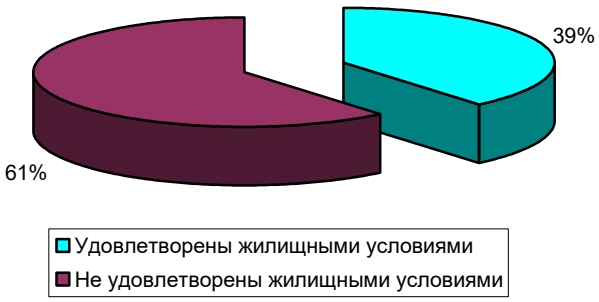
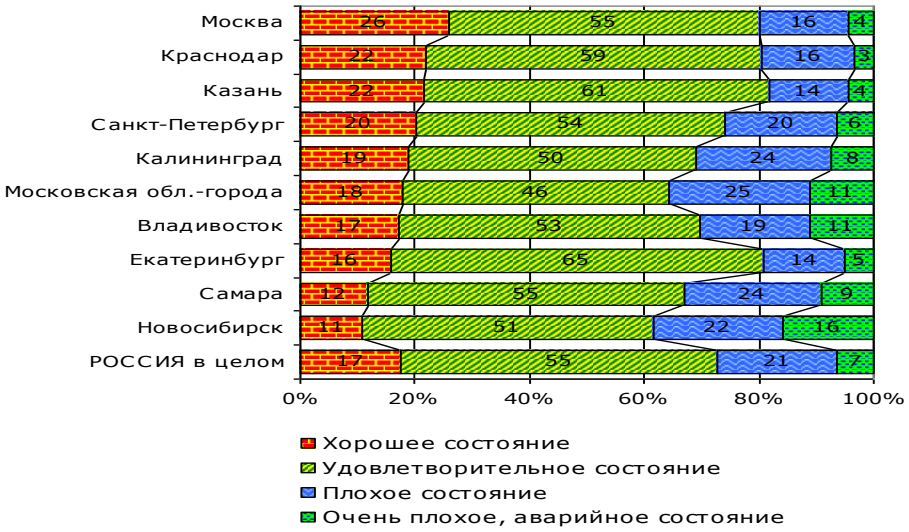


Рис. 2. Оценка населением состояния жилья



Жилищные условия населения в российских городах существенно различаются. По уровню удовлетворенности населения жилищными условиями могут быть выделены следующие группы городов[1]:

- высокий уровень удовлетворенности (более 48%) – Калининград, Казань, Самара, Владивосток, Санкт-Петербург;
- средний уровень удовлетворенности (35–46%) – Краснодар, Московская область, Екатеринбург, Москва;
- низкий уровень удовлетворенности (менее 25%) – Новосибирск.

[1] Углубленный опрос населения проводился в 9 городах России и в Московской области.

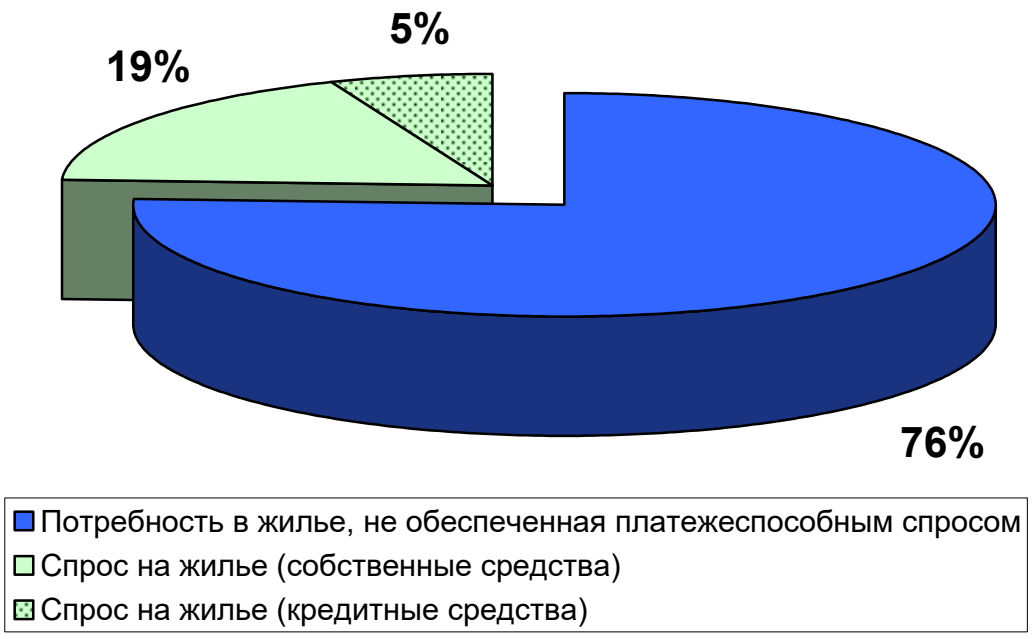
ПОТРЕБНОСТЬ В ЖИЛЬЕ И СПРОС НАСЕЛЕНИЯ

Общая потребность населения России в жилье составляет 1 569,8 млн кв. м, или 17 767,5 млрд руб. (в ценах 2003 г.). Удовлетворение этой потребности требует увеличения жилищного фонда на 46,1%. Платежеспособный спрос на жилье, в том числе с использованием жилищных кредитов, составляет 25% от общей потребности (378,6 млн кв. м, или 4 285,9 млрд руб. в ценах 2003 г.).

Среди домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий, на момент опроса 5,3% располагали средствами, достаточными для приобретения желаемого жилья по текущим ценам, еще 15% могли бы приобрести жилье, получив кредит в размере недостающих средств. Таким образом, 20,3% домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий, потенциально могут приобрести жилье за счет собственных или заемных средств (их доля от всех домохозяйств составляет 12,4%). Для удовлетворения спроса домохозяйства смогут привлечь примерно 3,2 трлн руб. в качестве сбережений и средств от продажи имеющегося жилья.

Общий спрос населения на жилищные кредиты по условиям 2003 г. оценивается примерно в 1,1 трлн руб. (в ценах 2003 г.) (см. рис. 3). Данная оценка спроса не учитывает возможных ограничений по кредитованию населения и предложению жилья.

Рис. 3. Потребность и спрос населения на жилье

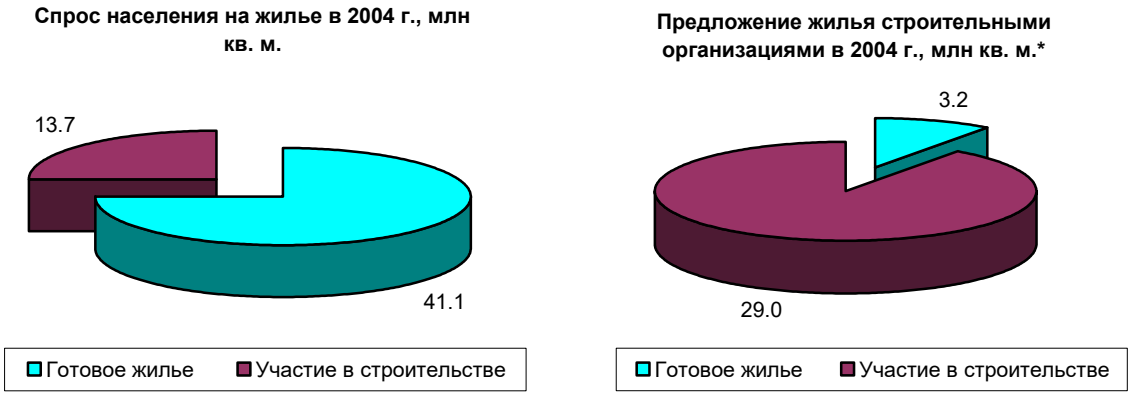


Имеющаяся структура предложения жилья не соответствует структуре спроса населения.

Спрос населения сконцентрирован в секторе приобретения готового жилья на первичном или вторичном рынках (около 75% всех домохозяйств, желающих решать жилищную проблему путем приобретения или строительства жилья) (см. рис. 4). Данные опроса населения показали, что из домохозяйств, планирующих приобретать готовое жилье, 20,6% хотят приобрести жилье на первичном рынке, 30,3% — на вторичном рынке, а 49,1% готовы рассмотреть приобретение жилья как на первичном, так и на вторичном рынках.

Однако в структуре предложения жилья на первичном рынке доля готового жилья, по данным проведенных опросов, составляет лишь 10%, так как строительные организации ориентируются на продажу жилья на стадии строительства, перенося риски на население.

Рис. 4. Структура спроса населения на жилье и предложения жилья



** Без учета социального жилья и предложения жилья на вторичном рынке.*

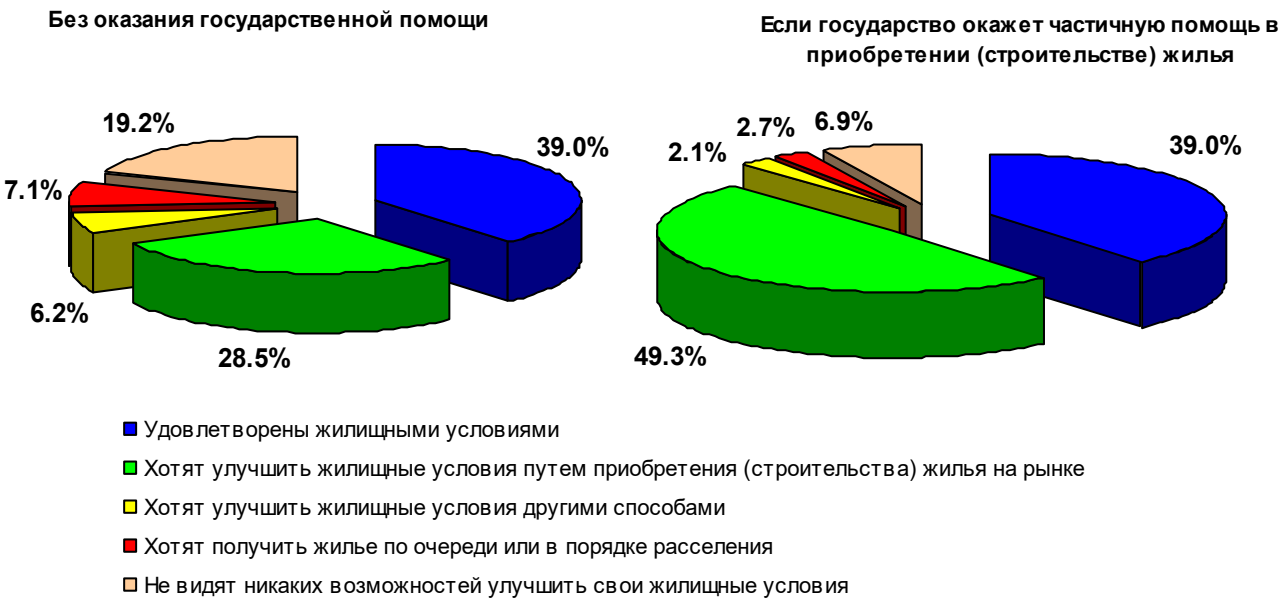
Опросы населения выявили, что около 6% домохозяйств, которые хотели бы приобрести или построить жилье, предпочли бы осуществлять индивидуальное строительство жилья, тогда как приобрести готовое индивидуальное жилье хотели бы 15%. В то же время, по данным Госкомстата России, к индивидуальному относится около 42% строящегося жилья. Это говорит о том, что в условиях ограниченного предложения на рынке готового жилья домохозяйства вынуждены решать жилищную проблему, строя собственными силами индивидуальное жилье.

ВОЗМОЖНОСТИ И ПРЕДПОЧТЕНИЯ ДОМОХОЗЯЙСТВ ПРИ РЕШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ ПРОБЛЕМ

Уже сегодня более 1/3 домохозяйств готовы улучшать жилищные условия самостоятельно. Если государство будет оказывать частичную помощь в приобретении или строительстве жилья, доля таких домохозяйств может составить почти 1/2.

По данным опросов населения, 34,7% домохозяйств готовы улучшать жилищные условия самостоятельно (приобрести и построить жилье – 28,5%, получить жилье по наследству, арендовать, обменять жилье и др. – 6,2%), 26,3% нуждаются в какой-либо помощи государства. При условии предоставления частичной помощи со стороны государства в 1,7 раза увеличивается доля домохозяйств, ориентированных на улучшение жилищных условий самостоятельно, с использованием рыночных механизмов (см. рис. 5). 9% всех домохозяйств будут нуждаться в предоставлении социального жилья и не смогут самостоятельно решить жилищную проблему на рынке даже при частичной поддержке государства.

Рис. 5. Жилищные потребности населения

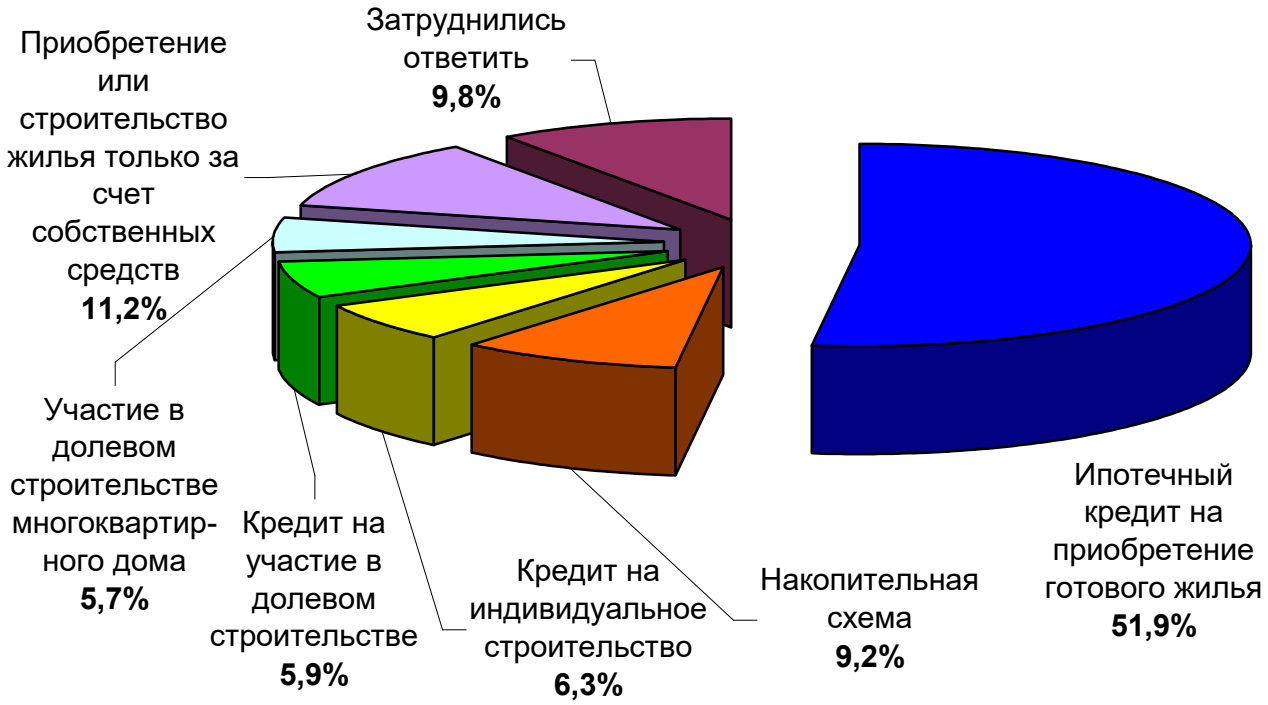


ФИНАНСОВЫЕ СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ, КОТОРЫЕ ПРЕДПОЧИТАЕТ НАСЕЛЕНИЕ

Среди всех финансовых схем приобретения жилья граждане отдают предпочтение ипотечным кредитам на приобретение готового жилья.

Респондентам, которые соответствовали минимально установленным требованиям для получения жилищных кредитов по доходу и возрасту, а также хотели бы приобрести или построить жилье (17,1% всех респондентов), задавались вопросы о финансовых схемах приобретения жилья, которые они предпочитают. Респонденты в наибольшей степени готовы использовать ипотечные жилищные кредиты на приобретение готового жилья — 51,9%, 11,2% не хотят использовать ни один из вариантов финансирования и планируют использовать только собственные накопления (см. рис. 6).

Рис. 6. Финансовые схемы приобретения жилья, которые предпочитает население



В качестве основной причины неготовности использовать банковские кредиты для приобретения жилья около 80% домохозяйств, которые хотят улучшить жилищные условия, но которым не хватает необходимой суммы и они не желают брать кредит, назвали возможные финансовые проблемы, связанные с погашением кредита, 9% указали на отсутствие доверия к банкам.

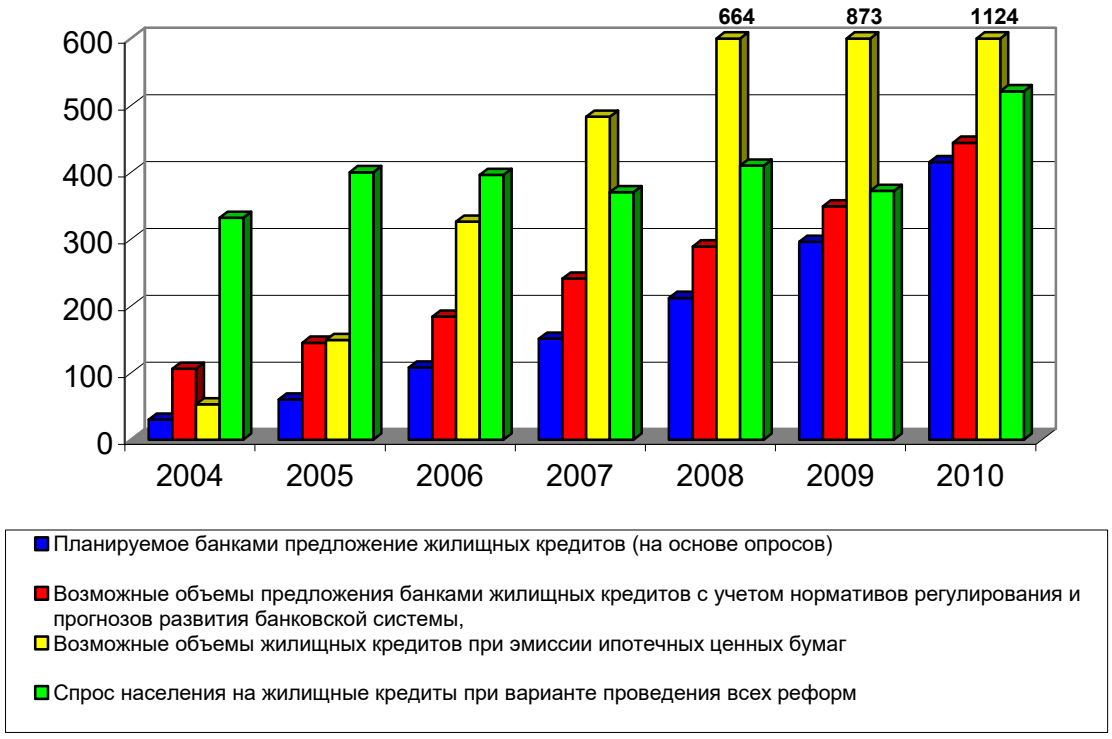
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Планируемое банками предложение ипотечных жилищных кредитов населению существенно отстает от потенциальных возможностей банков. Это отражает осторожное отношение банков к развитию жилищного кредитования и ожидание улучшения законодательных и нормативных условий. Только при формирования благоприятного режима для развития рынка ипотечных ценных бумаг предложение ипотечных жилищных кредитов сможет полностью удовлетворить спрос домохозяйств на них.

Исходя из прогноза развития банковской системы и нормативных ограничений на деятельность банков потенциальный объем ипотечных жилищных кредитов населению к 2010 г. может составить от 427 до 444 млрд руб. (в текущих ценах), то есть более 5% всего кредитного портфеля банков.

В то же время планируемое банками предложение ипотечных жилищных кредитов, даже по их максимальным оценкам, отстает от потенциальных возможностей банков на протяжении почти всего прогнозного периода. По минимальной оценке, объем жилищных кредитов в 2010 г. составит лишь 75 млрд руб. (в ценах 2010 г.). По максимальной оценке, банки планируют увеличить объем предоставляемых жилищных кредитов в 2010 г. до 415 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что составляет примерно 94–97% от прогноза потенциально возможных объемов предложения (см. рис. 7). Это означает увеличение в 30 раз объемов ипотечного жилищного кредитования к 2010 г. в реальных ценах по сравнению с 2003 г.

Рис. 7. Динамика изменения предложения ипотечных жилищных кредитов населению (в млрд руб. в текущих ценах)



Развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит банкам расширить финансовую базу ипотечного жилищного кредитования и практически полностью удовлетворить спрос населения на жилищные кредиты начиная с 2007 г. Потенциально возможный объем эмиссии ипотечных ценных бумаг банками, по экспертным оценкам, может составить в 2010 г. около 600 млрд руб. (в ценах 2010 г.) при условии благоприятного законодательного и нормативного правового регулирования. Потенциальная емкость рынка ипотечных ценных бумаг (возможность инвесторов приобретать ипотечные ценные бумаги) оценивается экспертами в объеме 2,2 трлн руб. (в ценах 2003 г.) за период 2004–2010 гг.

При формировании благоприятного режима для развития рынка ипотечных ценных бумаг потенциально возможное предложение жилищных кредитов может увеличиться к 2010 г. до 1124 млрд руб., что позволит полностью удовлетворить спрос домохозяйств на кредиты, который составит 521 млрд руб. в ценах 2010 г. (см. табл. 1).

Таблица 1. Планируемые объемы инвестирования в ипотечные ценные бумаги в текущих ценах (млрд руб.)

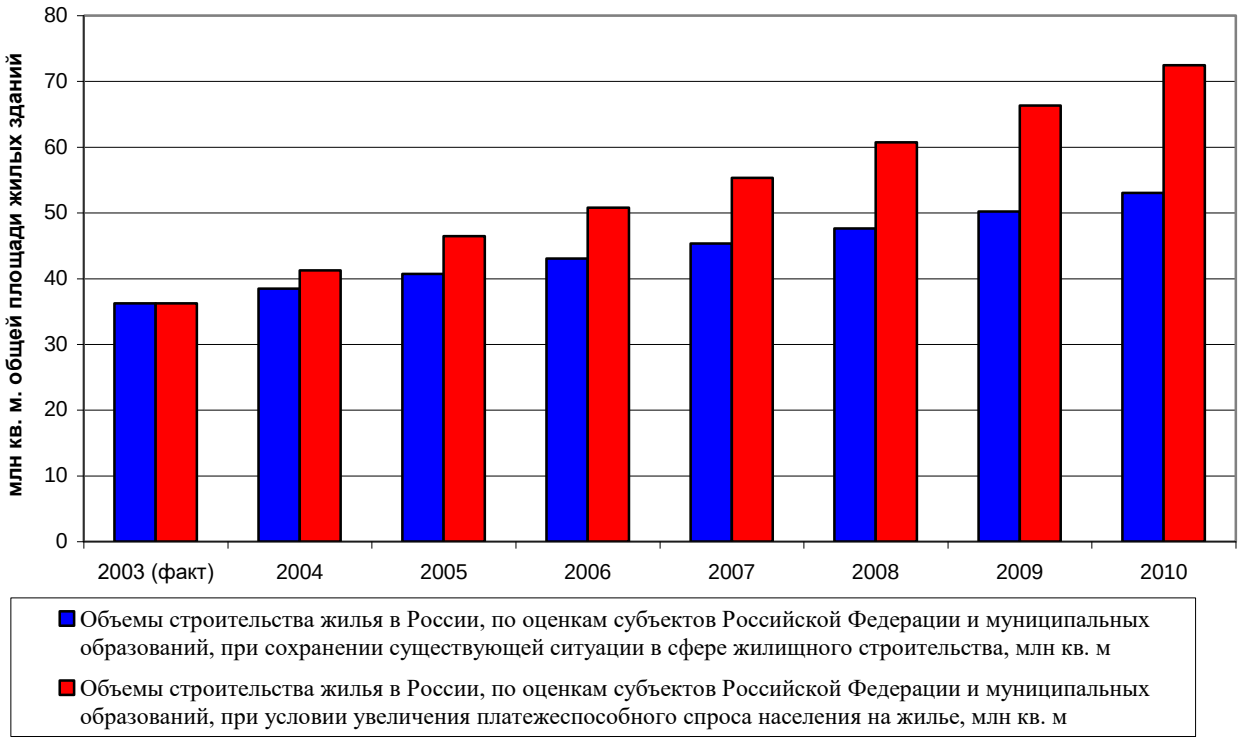
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Пенсионный фонд России	0,8	22,6	31,8	37,0	43,0	57,0	58
Негосударственные пенсионные фонды (члены Национальной ассоциации негосударственных пенсионных фондов)	3,6	5,9	10,2	16,7	26,1	36,3	52,2
Внешэкономбанк (ВЭБ) (средства Пенсионного фонда России)	0,8	8,1	21,5	30,3	35,2	41,0	54,2
Банки — члены Ассоциации российских банков	28	78,8	152,3	248,6	275,5	495	665
Другие инвесторы (члены Национальной ассоциации участников фондового рынка, страховые компании)	4,2	14,8	29,5	65,0	99,5	139,5	214,5
Итого	**37,4**	**130,2**	**245,3**	**352,6**	**579,3**	**768,8**	**1043,9**

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Потребность в строительстве жилья составляет 1291 млн кв. м, или 46,1% от существующего жилищного фонда. В ближайшие 7 лет ожидается рост объемов строительства жилья. По прогнозу, объемы ввода увеличатся с 36 млн кв. м в 2003 г. до 53 млн кв. м в 2010 г. при сохранении существующих тенденций в развитии жилищного строительства или до 72 млн кв. м при условии проведения необходимых реформ.

При сохранении существующих тенденций в развитии жилищного строительства и жилищного кредитования объемы ввода жилья увеличатся с 36 млн кв. м в 2003 г. до 53 млн кв. м в 2010 г., то есть будут расти по 5–6% в год. При условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие жилищного кредитования и проведения необходимых реформ в сфере жилищного строительства объемы ввода жилья, по оценке регионов и муниципалитетов, можно увеличить до 72 млн кв. м к 2010 г., то есть обеспечить темпы прироста на уровне примерно 10% в год (см. рис. 8).

Рис. 8. Прогнозы увеличения объемов жилищного строительства



Потенциальные мощности строительных компаний по регионам (городам) по строительству жилья оцениваются на уровне 53,4 млн кв. м, что примерно соответствует уровню ввода жилья, прогнозируемому по первому варианту на 2010 г. Увеличение объемов жилищного строительства до 72 млн кв. м к 2010 г. потребует расширения строительных мощностей на 36%.

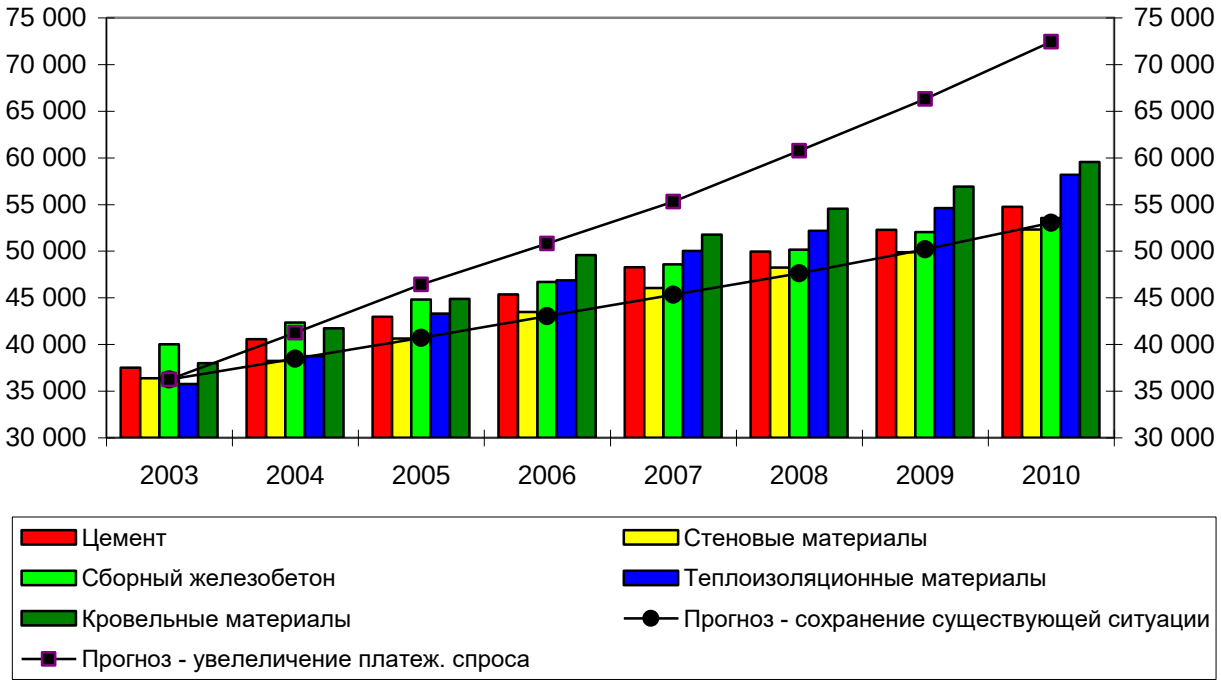
ОЦЕНКА ВОЗМОЖНОСТЕЙ ПРЕДПРИЯТИЙ, ПРОИЗВОДЯЩИХ СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, ПО УДОВЛЕТВОРЕНИЮ ПОТРЕБНОСТЕЙ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности индустрии строительных материалов не являются принципиальным ограничением для роста объемов жилищного строительства.

По оценке экспертов, средний уровень загрузки производственных мощностей в промышленности строительных материалов для различных их видов составляет 40–60%.

Возможности индустрии строительных материалов достаточны для прогнозируемых объемов жилищного строительства на период до 2010 г. при сохранении существующих тенденций. Однако при увеличении строительства жилья в случае расширения платежеспособного спроса населения запланированные объемы производства некоторых видов строительных материалов окажутся недостаточными уже в 2004 г. (см. рис. 9).

Рис. 9. Оценка обеспеченности прогнозируемых объемов строительства жилья объемами производства основных видов строительных материалов (тыс. кв. м)



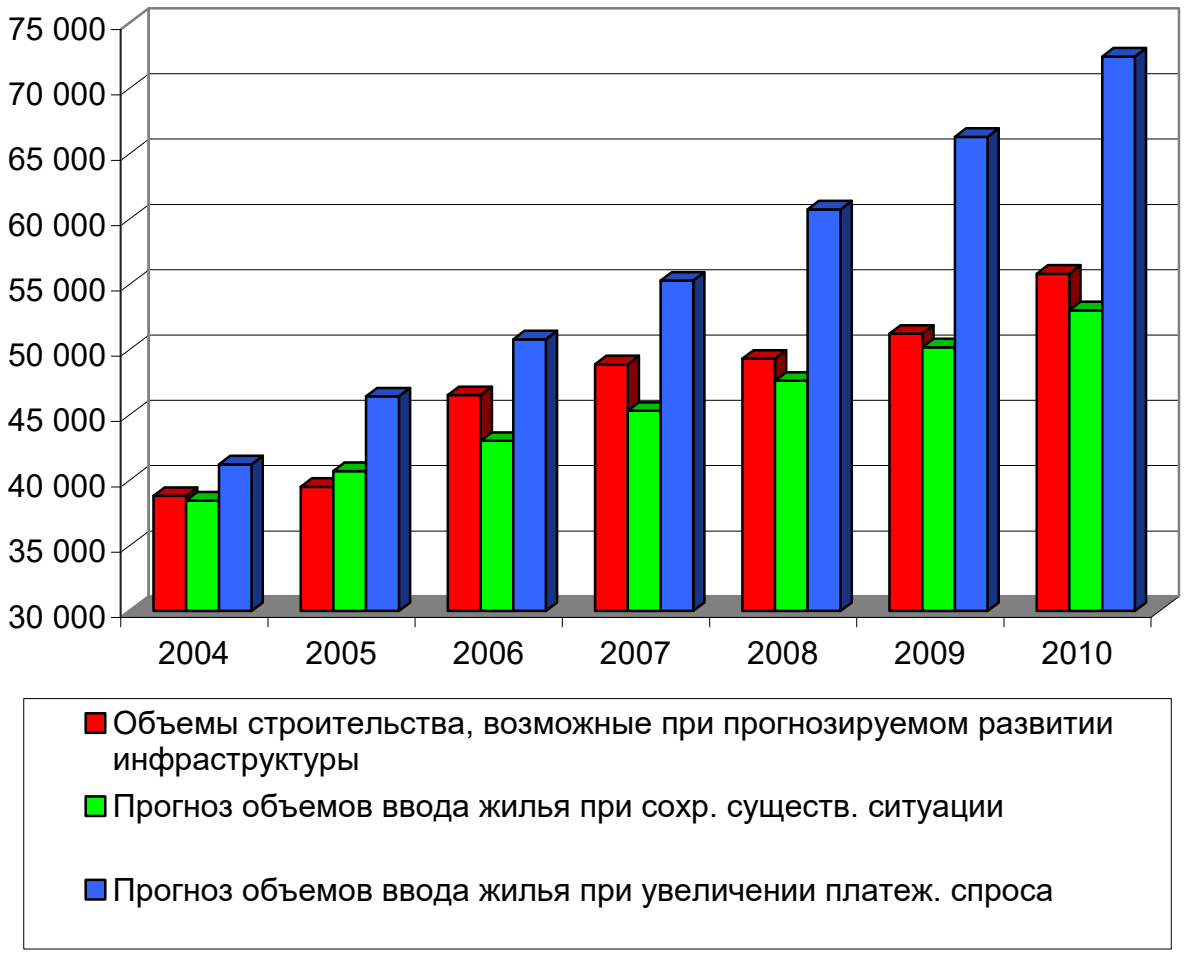
Анализ существующих возможностей индустрии строительных материалов свидетельствует, что в ближайшие 7 лет недостаток мощностей может проявиться в индустрии производства цемента, стеновых и теплоизоляционных материалов, тогда как потенциальные мощности, которые могут быть задействованы для производства кровельных материалов и сборного железобетона, позволят реализовать даже самые оптимистичные планы регионов и муниципалитетов по вводу жилья. При этом важно отметить, что, несмотря на указанное формальное ограничение, производство строительных материалов при необходимости может быть оперативно увеличено, поскольку предприятия промышленности стройматериалов могут быстро реагировать на потребности рынка.

ОЦЕНКА НАЛИЧИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВОЗМОЖНОСТЕЙ ИХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

Отсутствие подготовленных земельных участков для жилищного строительства, обеспеченных инженерно-технической инфрастуктурой, является существенным ограничителем роста объемов жилищного строительства.

Планы городов и регионов по развитию мощностей и сетей инженерной инфраструктуры являются достаточными только при сохранении существующей тенденции роста жилищного строительства. При увеличении платежеспособного спроса населения прогнозируемый рост объемов строительства жилья будет ограничен возможностями по развитию инженерно-технической инфраструктуры уже в 2004 г. Прогнозируемые максимально возможные объемы строительства жилья обеспечены существующими и перспективными возможностями развития мощностей и сетей инженерной инфраструктуры от 94,2% в 2004 г. до 77,1% в 2010 г. (см. рис. 10).

Рис. 10. Соотношение прогнозируемых объемов ввода жилья в России и возможностей развития инженерно-технической инфраструктуры в городах по обеспечению жилищного строительства (тыс. кв. м)



ПОТРЕБНОСТИ В ФИНАНСИРОВАНИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Перспективы развития строительства жилья ограничены возможностями привлечения кредитных ресурсов в жилищное строительство. Банки в период до 2010 г. планируют выдавать кредиты застройщикам жилья в объемах, составляющих не более 15% их потребности.

Сегодня доля кредитных средств составляет не более 20% от стоимости жилищного строительства. До 15% строительства многоквартирных домов на начальной стадии строительства и до 20% на завершающих этапах финансируется за счет инвестиций юридических лиц. Средства населения составляют до 25% всех средств на начальной стадии строительства и до 45% на завершающих этапах. Как правило, юридические лица являются посредниками по привлечению средств населения в строительство, поэтому до 70% строительства жилья на завершающих этапах может финансироваться за счет средств населения.

По оценкам банков, рост кредитования застройщиков в 2004–2005 гг. составит в среднем 18–20% в год, в 2006–2008 гг. — 14–17% в год, а в 2009–2010 гг. — 5–10%. В 2010 г. банки планируют предоставить кредитов застройщикам жилья на сумму от 10,92 до 13,17 млрд руб. (в текущих ценах), что составляет не более 15% от потребности застройщиков (см. рис. 11).

По экспертным оценкам, потенциальные возможности банков по предоставлению подобных кредитов могут начиная с 2006–2007 гг. полностью обеспечить потребности жилищного строительства по кредитованию застройщиков. Однако для реализации потенциальных возможностей банков необходимо создать условия для повышения надежности и привлекательности кредитования застройщиков жилья.

Развитие банками кредитования застройщиков жилья тормозится из-за таких проблем, как:

- отсутствие обеспечения кредитов (отсутствие прав собственности на земельный участок и трудности залога объектов незавершенного строительства);
- высокий уровень рисков кредитования строительства;
- низкий уровень прозрачности финансово-хозяйственной деятельности строительных компаний;
- отсутствие у банков достаточных финансовых ресурсов;
- низкий уровень подготовки бизнес-планов, проектов по строительству жилья, долгий срок подготовки и утверждения проектной документации.

Рис. 11. Динамика предложения банками кредитов застройщикам жилья, в текущих ценах (по результатам анкетного опроса банков)



ВОЗМОЖНОСТИ УВЕЛИЧЕНИЯ ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СНИЖЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНЫХ БАРЬЕРОВ И РЕШЕНИИ ДРУГИХ ПРОБЛЕМ

Административные барьеры являются серьезным препятствием для увеличения жилищного строительства. Строительные компании считают административные барьеры более серьезным ограничителем, нежели недостаток платежеспособного спроса населения. При снижении административных барьеров объем вводимого жилья может быть увеличен в среднем на 30% по сравнению с прогнозами, основанными на сохранении существующей ситуации в строительстве.

Более всего строительные компании сегодня обеспокоены трудностями, связанными с получением необходимых согласований и разрешений на осуществление строительства. Первоочередными им видятся шаги по совершенствованию сложившейся системы согласований, в частности по сокращению времени и количества организаций, участвующих в согласовании и проведении экспертиз (см. рис. 12, 13).

Администрации городов и строители по-разному оценивают затраты, связанные с получением разрешения на строительство. В среднем данные затраты оцениваются на уровне 12–22% от общей стоимости строительства. В согласовании исходно-разрешительной документации, экспертизе проектной документации и предоставлении разрешения на строительство участвуют в среднем 35 организаций. Этот процесс занимает около 10 месяцев.

Рис. 12. Статистика ответов представителей 45 крупнейших строительных компаний на вопрос «Каковы, на Ваш взгляд, основные препятствия для увеличения Вашей компанией объемов строительства жилья?»

(9 обозначает наивысший приоритет, 8 – следующий по значению и т.д.)

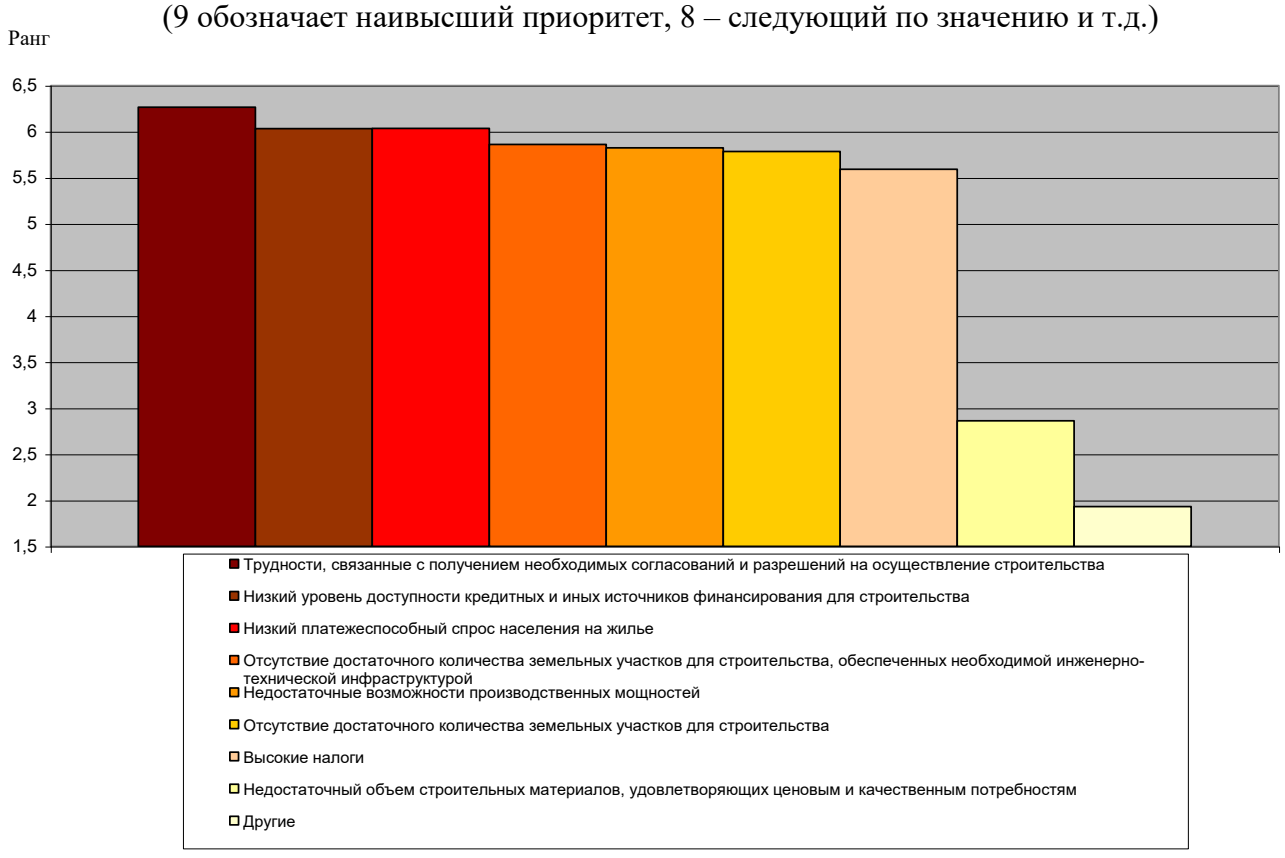
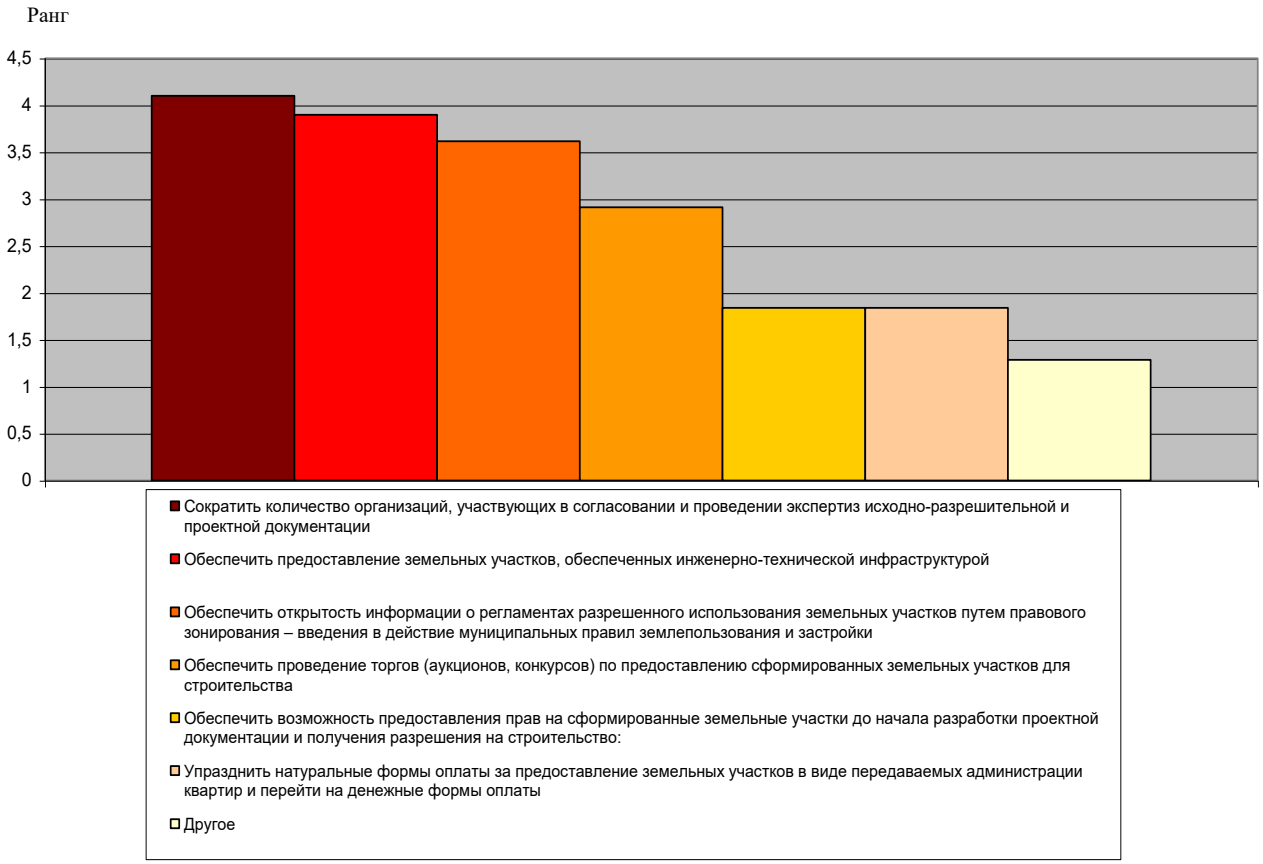


Рис. 13. Статистика ответов представителей 45 крупнейших строительных компаний на вопрос «Что, по Вашему мнению, необходимо сделать для совершенствования процедур предоставления земельных участков, предоставления разрешений на строительство?»

(6 обозначает наивысший приоритет, 5 – следующий по значению и т.д.)



ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОГНОЗНЫХ ОЦЕНОК СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

Прогнозные сценарии развития рынка жилья

При формировании сценариев изменения спроса населения на жилье и жилищные кредиты, а также предложения жилья для учета макроэкономических условий были использованы прогнозы Минэкономразвития России «Макроэкономические показатели вариантов развития экономики на 2003–2006 годы и на период до 2020 года».

Прогнозные оценки строились для следующих вариантов:

		Объемы жилищного строительства	
		Min	Max
Объемы жилищного кредитования	Min	1. Инерционный вариант	3. Рост строительства
	Max	4. Развитие рынка жилищных кредитов	2. Проведение комплексных реформ

1. *Инерционный вариант* — развитие жилищного строительства с учетом существующих и прогнозируемых ограничений (инфраструктура, стройматериалы, административные барьеры) при ограниченных объемах жилищного кредитования населения.

2. *Проведение комплексных реформ,* нацеленных на развитие жилищного кредитования приобретения и строительства жилья населением, на предоставление кредитов застройщикам жилья, а также реформ в сфере развития жилищного строительства, в результате которых будут ликвидированы ограничения на строительство и объемы кредитования.

3. *Рост строительства* — увеличение объемов жилищного строительства при ограниченных объемах жилищного кредитования населения.

4. *Развитие рынка жилищных кредитов* — инерционный вариант развития жилищного строительства при максимально возможном развитии рынка жилищных кредитов населению в условиях развития рынка ипотечных ценных бумаг.

Далее приведены результаты прогнозных оценок для инерционного варианта и варианта проведения комплексных реформ (см. табл. 2, 3).

Таблица 2. Основные характеристики рынка жилья в 2004–2010 гг. при инерционном варианте развития (в текущих ценах)

Показатели	Ед. изм.	Период						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Рынок жилья и цены на жилье								
1. Объем рынка жилья	Млн м^2	39.9	45.4	47.3	50.5	51.7	53.1	57.2
2. Цены на жилье (средние на первичном и вторичном рынках)	Руб. / м^2	14 448	16 773	20 538	24 405	28 910	34 023	39 703
Потребность и спрос населения на жилье								
3. Потребность в улучшении жилищных условий	Млн м^2	1 271	1 314	1 357	1 432	1 505	1 596	1 720
	Млрд руб.	17 127	18 649	22 280	28 596	35 688	44 653	56 129
4. Спрос на жилье	Млрд руб.	966	1 456	2 079	3 042	4 059	4 572	6 018
В т.ч. неудовлетворенный спрос на жилье	Млрд руб.	672	939	1 416	2 230	3 049	3 396	4 477
5. Удовлетворенный спрос на жилье	Млрд руб.	294	517	663	812	1 010	1 176	1 541
в т.ч. без привлечения кредитных средств	Млрд руб.	236	394	440	474	513	479	474
с привлечением кредитных средств	Млрд руб.	58	123	222	338	497	698	1 067
Банковская система								
6. Спрос населения на жилищные кредиты	Млрд руб.	332	433	585	779	923	951	1 069
7. Предложение банками жилищных кредитов населению	Млрд руб.	30	60	108	151	212	296	415
Жилищное строительство								
8. Объемы жилищного строительства	Млн м^2	38.27	40.65	43.02	45.33	47.62	49.93	52.43
8.1. Объемы жилищного строительства для продажи на рынке	Млн м^2	32.11	34.13	36.13	38.07	39.99	41.89	43.93
8.2. Объемы строительства социального жилья	Млн м^2	6.16	6.52	6.89	7.26	7.63	8.04	8.5
Удовлетворение спроса населения на жилье								
9. Доля удовлетворенного спроса на жилье	П. 5 в % от п. 4	30.4	35.5	31.9	26.7	24.9	25.7	25.6
10. Доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия:								
10.1. % от домохозяйств, имеющих потребность улучшить жилищные условия в данном году	%	1.5	2.5	3.1	3.1	3.4	3.3	3.7
10.2. % от домохозяйств, имеющих в данном году потребность в улучшении жилищных условий и планирующих ее решить путем приобретения (строительства) жилья	%	3.2	5.2	6.5	6.7	7.6	7.6	9.1
11. Доля населения, которое имеет доходы, достаточные для приобретения стандартной квартиры с помощью кредита[2]	%	16.1	21.4	23.0	22.9	23.5	24.3	25.3

[2] В предположении, что семья из трех человек приобретает стандартную квартиру площадью 54 кв. м с привлечением кредитных средств на текущих условиях кредитования. Предполагается неизменная дифференциация населения по доходу.

Таблица 3. Основные характеристики рынка жилья в 2004–2010 гг. при варианте проведения комплексных реформ (в текущих ценах)

Показатели	Ед. изм.	Период						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Рынок жилья и цены на жилье								
1. Объем рынка жилья	Млн м^2	43.40	51.28	56.59	59.78	64.22	68.30	80.42
2. Цены на жилье (средние на первичном и вторичном рынках)	Руб. / м^2	14 448	18 770	26 162	28 807	31 515	33 506	35 421
Потребность и спрос населения на жилье								
3. Потребность в улучшении жилищных условий	Млн м^2	1 271	1 307	1 347	1 411	1 474	1 553	1 661
	Млрд руб.	17 127	18 569	24 764	36 040	41 375	47 471	53 508
4. Спрос на жилье	Млрд руб.	966	1 415	1 704	1 755	2 099	2 392	3 088
В т.ч. неудовлетворенный спрос на жилье	Млрд руб.	616	772	697	587	752	883	1 176
5. Удовлетворенный спрос на жилье	Млрд руб.	350	643	1 007	1 168	1 347	1 509	1 912
в т.ч. без привлечения кредитных средств	Млрд руб.	247	346	369	344	485	667	536
с привлечением кредитных средств	Млрд руб.	103	298	638	824	862	843	1 376
Банковская система								
6. Спрос населения на жилищные кредиты	Млрд руб.	332	400	396	370	410	372	521
7. Предложение банками жилищных кредитов населению	Млрд руб.	53	149	326	483	664	873	1124
Жилищное строительство								
8. Объемы жилищного строительства	Млн м^2	41.23	46.43	50.80	55.29	60.74	66.30	72.44
8.1. Объемы жилищного строительства для продажи на рынке	Млн м^2	34.63	38.99	42.66	46.39	51.04	55.7	60.84
8.2. Объемы строительства социального жилья	Млн м^2	6.6	7.4	8.4	8.9	9.7	10.6	11.6
Удовлетворение спроса населения на жилье								
9. Доля удовлетворенного спроса на жилье	П. 5 в % от п. 4	36.2	45.5	59.1	66.6	64.2	63.1	61.9
10. Доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия:								
10.1. % от домохозяйств, имеющих потребность улучшить жилищные условия в данном году	%	1.8	2.8	3.7	4.3	4.2	4.0	4.9
10.2. % от домохозяйств, имеющих в данном году потребность в улучшении жилищных условий и планирующих ее решить путем приобретения (строительства) жилья	%	3.8	5.8	7.8	9.5	9.7	9.9	12.8
11. Доля населения, которое имеет доходы, достаточные для приобретения стандартной квартиры с помощью кредита[3]	%	16.1	16.9	14.3	16.7	20.0	25.0	30.5

[3] В предположении, что семья из трех человек приобретает стандартную квартиру площадью 54 кв. м с привлечением кредитных средств на текущих условиях кредитования. Предполагается неизменная дифференциация населения по доходу.

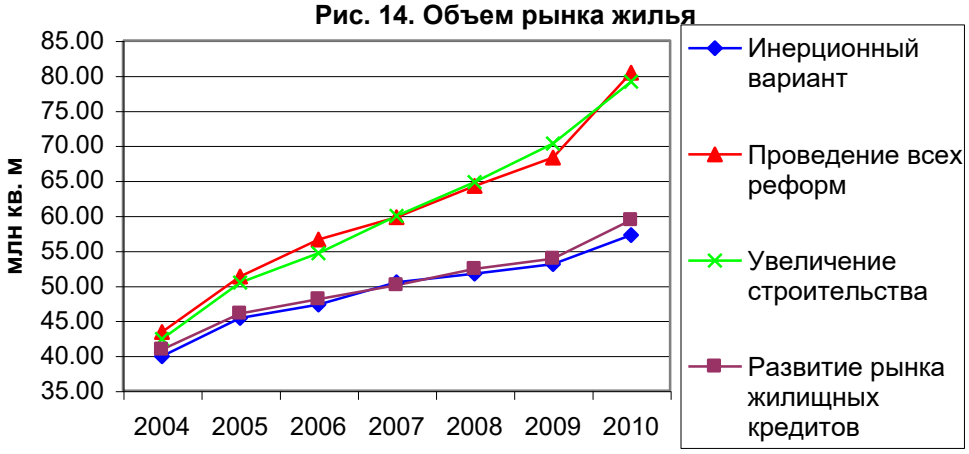
Наибольшего объема — 80 млн кв. м. в 2010 г. — рынок жилья достигает при вариантах проведения комплексных реформ и увеличения объемов строительства.

Развитие рынка жилищных кредитов не позволит удовлетворить растущий спрос на жилье, если одновременно не будет обеспечен соответствующий рост жилищного строительства.

Проведенные оценки тенденций развития рынка жилья[4] показали, что жилищное строительство является главным фактором, влияющим на масштабы рынка жилья. Предложение жилья на вторичном рынке вносит небольшой вклад в совокупные объемы рынка жилья.

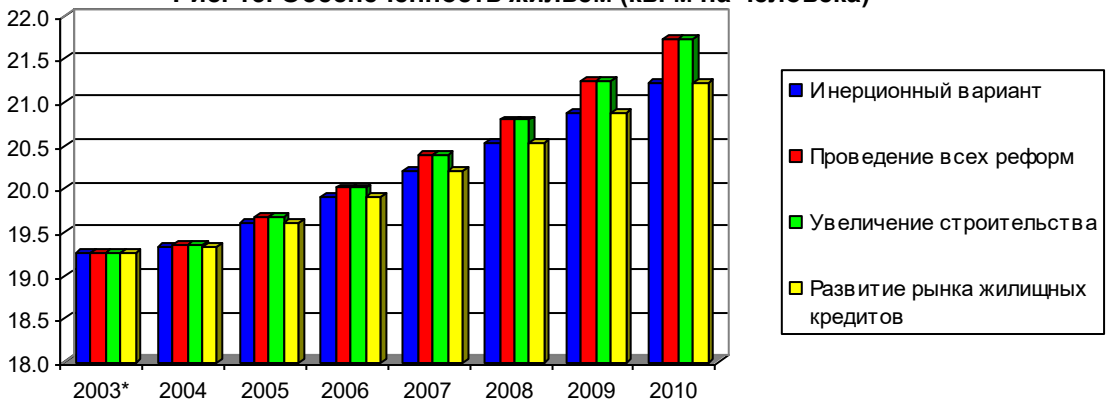
Жилищное строительство выступает основным ограничителем улучшения жилищных условий населения. Наибольшего объема – 80 млн кв. м. в 2010 г. – рынок жилья достигает при вариантах проведения всех реформ и увеличения объемов строительства (см. рис. 14).

Рис. 14. Объем рынка жилья



Показатель обеспеченности жильем, рассчитываемый как отношение жилищного фонда к численности населения, за рассматриваемый период увеличивается с 19,3 кв. м. на человека в 2003 г.[5] до 21,2–21,7 кв. м на человека в 2010 г.[6] (см. рис. 15). Темпы роста показателя напрямую зависят от прогнозируемых объемов жилищного строительства: в вариантах проведения комплексных реформ и увеличения строительства данный показатель выше, так как объемы жилищного строительства растут более высокими темпами, чем в двух других вариантах.

Рис. 15. Обеспеченность жильем (кв. м на человека)



[4] Оценка рынка жилья включает объемы продаж жилья на вторичном и первичном (с учетом продаж на стадии строительства) рынках и не учитывает предоставление социального жилья (16% от объемов вводимого жилья).

[5] Рассчитано по данным Госкомстата России с учетом итогов переписи населения в 2003 г.

[6] В предположении ежегодного выбытия жилищного фонда в 1% и сохранения неизменной численности населения России.

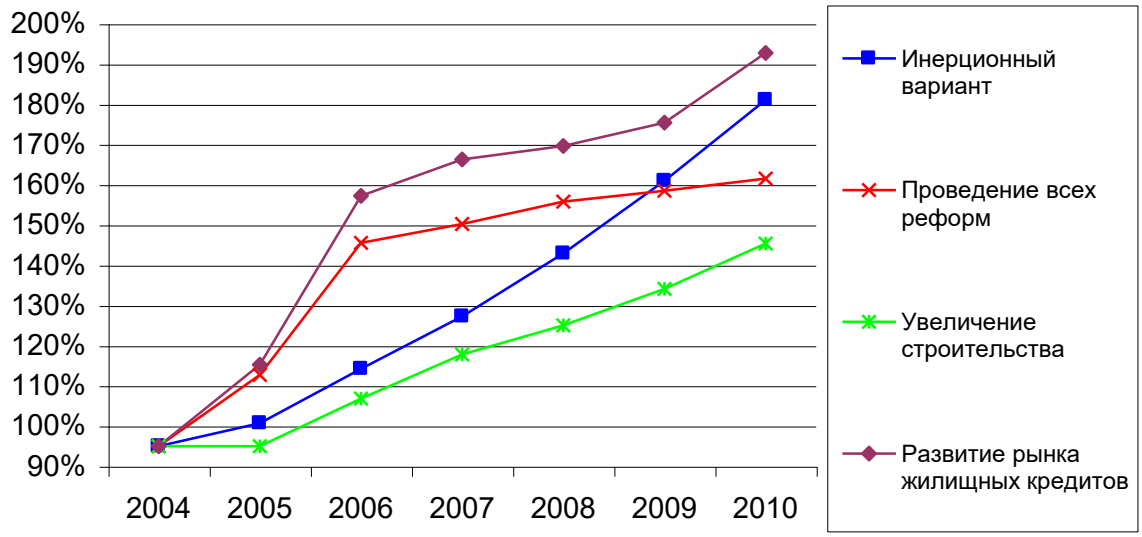
При всех рассматриваемых сценариях цены на рынке жилья в период до 2010 г. имеют общую тенденцию к росту. Стабилизация реальных цен начиная с 2007 г. может быть обеспечена только при проведении всего комплекса реформ.

При условии проведения комплексных реформ реальные цены на жилье (за вычетом инфляции) увеличатся в 2010 г. в 1,6 раза по сравнению с 2003 г. Причем в основном рост цен приходится на период 2004–2006 гг. (в 1,45 раза по сравнению с 2003 г.) из-за увеличения за счет развития жилищного кредитования спроса на жилье, который пока еще не полностью обеспечивается в этот период соответствующими объемами строительства жилья. Начиная с 2007 г. по мере роста объемов жилищного строительства происходит стабилизация реальных цен на жилье. При инерционном варианте наблюдается устойчивый рост реальных цен на жилье на 15% в год на протяжении всего периода 2004–2010 гг. Прогнозируется, что к 2010 г. при инерционном развитии событий реальные цены на жилье могут вырасти в 1,8 раза по сравнению с 2003 г. (см. рис. 16).

При проведении всех необходимых реформ реальные цены на жилье в Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Калининграде к 2010 г. стабилизируются, увеличившись по сравнению с 2003 г. не более чем на 30%. В Самаре и Новосибирске в 2010 г. реальные цены на жилье будут даже ниже, чем в 2003 г. Во Владивостоке увеличение реальных цен за рассматриваемый период составит 80%.

При инерционном варианте в большинстве городов реальные цены на жилье растут на протяжении всего рассматриваемого периода. Наибольшие темпы роста прогнозируются в Екатеринбурге (в среднем около 20% в год) и Владивостоке (в среднем на 13% в год).

Рис. 16. Изменение средней рыночной реальной цены жилья (2003 г. = 100%)



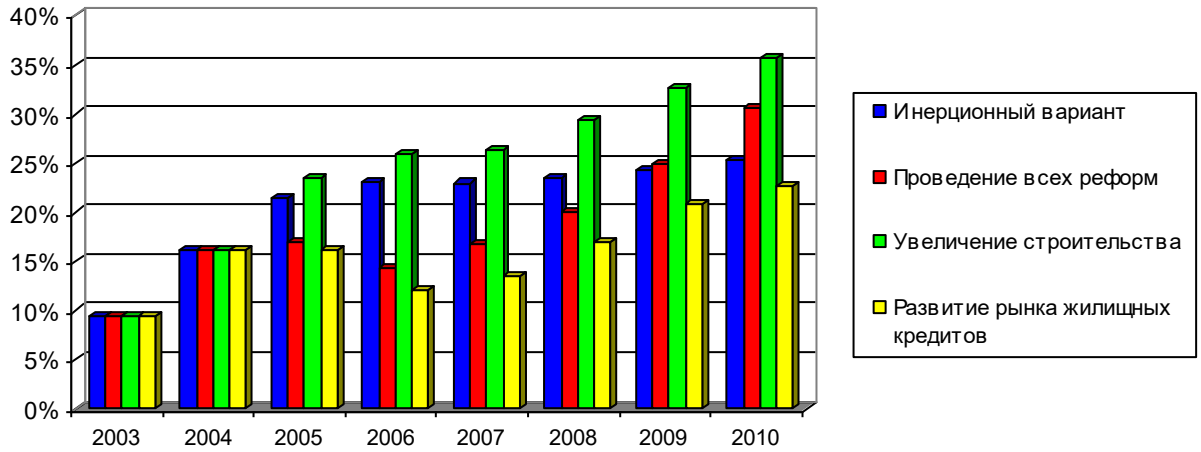
При проведении комплексных реформ доля населения, имеющего ежемесячные душевые доходы выше минимального уровня, необходимого для приобретения стандартной квартиры за счет собственных средств и жилищных кредитов, увеличится с 9% в 2003 г. до 31% в 2010 г.

За период 2004 – 2010 гг. жилищные условия на рынке жилья улучшат около 9 млн семей.

Минимальные ежемесячные душевые доходы домохозяйства из трех человек, необходимые для приобретения стандартной квартиры (54 кв. м) за счет собственных средств (30% от стоимости жилья) и жилищного кредита (70% от стоимости жилья), во всех рассматриваемых вариантах прогнозов не превысят 10,5 тыс. руб. (в ценах 2003 г.) в течение всего прогнозируемого периода. Причем при варианте проведения комплексных реформ минимальные требуемые душевые доходы снизятся с 8,9 тыс. руб. в 2003 г. до 8,3 тыс. руб. в 2010 г. (в ценах 2003 г.). В результате доля населения с душевыми доходами выше минимального уровня, необходимого для приобретения семьей из трех человек стандартной квартиры за счет собственных средств и жилищных кредитов, увеличится с 9% в 2003 г. до 31% в 2010 г. (см. рис. 17).

При варианте проведения комплексных реформ доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия, вырастет с 1,8% в 2004 г. (от всех домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в данном году), до 4,9% в 2010 г., а при инерционном варианте доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия, увеличится к 2010 г. до 3,7% от всех домохозяйств, имеющих потребность в жилье в данном году. Всего за период 2004–2010 гг. число семей, улучшивших жилищные условия, составит 7,1 млн при инерционном варианте и 8,8 млн при варианте проведения всех реформ, то есть на 25% больше.

Рис. 17. Доля населения с доходом, достаточным для приобретения стандартной квартиры с помощью кредита

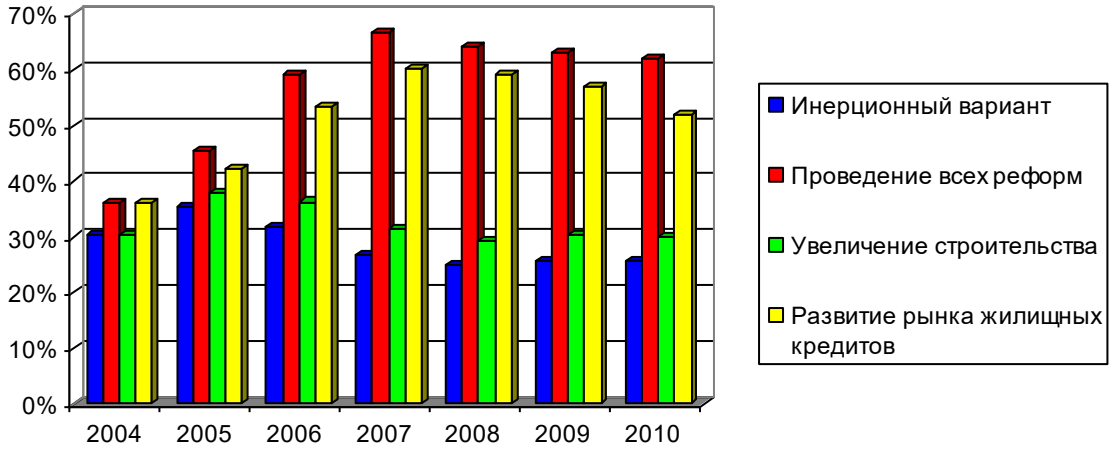


При реализации комплексных реформ доля удовлетворенного спроса населения на жилье в 2010 г. увеличится до 60–65%. При этом при инерционном варианте развития рынка жилья доля удовлетворенного спроса на жилье будет гораздо меньше (25%).

Удовлетворенный спрос населения на жилье составит в 2010 г. при инерционном варианте – 1541 млрд руб., при варианте проведения всех реформ – 1912 млрд руб., то есть на 25% больше. При этом неудовлетворенный спрос на жилье при инерционном варианте составит в 2010 г. 4477 млрд руб., что значительно больше, чем при варианте проведения всех реформ – 1176 млрд руб. (все в ценах 2010 г.).

Удовлетворенный спрос на жилье будет ограничен объемом предложения на рынке жилья. При инерционном варианте развития событий он составит в среднем за год 29% (30,4% в 2004 г. и 25,6% в 2010 г.), а в случае проведения всех реформ — около 58% в период 2004–2010 гг. (36,2% в 2004 г. и 61,9% в 2010 г.) (см. рис. 18).

Рис. 18. Удовлетворенный спрос на жилье (% от спроса на жилье)



Для полного удовлетворения спроса населения на жилье (с учетом максимальных прогнозируемых объемов жилищного кредитования) потребуется увеличение объемов строительства жилья в 2010 г. до 145 млн кв. м общей площади, что в 2 раза больше, чем ожидается в соответствии с проведенными оценками (72 млн кв. м).

Наиболее эффективным с точки зрения решения жилищной проблемы населения является вариант проведения комплексных реформ, при котором могут быть достигнуты наилучшие показатели удовлетворения спроса на жилье и доли домохозяйств, улучшивших жилищные условия.

При варианте проведения комплексных реформ по сравнению с инерционным вариантом происходит более равномерное по годам обеспечение населения жильем и в меньших объемах накапливается отложенный (неудовлетворенный) спрос на жилье. В 2010 г. неудовлетворенный спрос на жилье при инерционном варианте будет в 3,8 раза выше, чем при варианте проведения всех реформ.