Оценка масштабов

и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства в России

(Краткое изложение основных результатов и выводов)

Куратор проекта: **Рабочая группа по формированию рынка доступного жилья Центра стратегических разработок**

Заказчик работы: **ОАО «Банк внешней торговли» (Внешторгбанк)**

Исполнители работы:

фонд «Институт экономики города» - основной исполнитель,

Центр исследований Российской ассоциации маркетинга,

Центр информации и экономических исследований в стройиндустрии,

фонд экономических исследований «Центр развития»,

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»,

ЗАО «АН САВА»

Москва, март 2004 г.

Содержание

Введение 3

1. Краткие выводы 8

2. Потребность населения в улучшении жилищных условий 12

3. Оценка возможностей развития жилищного строительства 20

4. Оценка возможностей банковской системы по развитию жилищного кредитования населения 29

5. Основные результаты прогнозных оценок спроса и предложения на рынке жилья (по результатам моделирования) 33

6. Основные результаты 41

Введение

В настоящее время в числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья через: а) повышение платежеспособного спроса населения на жилье с помощью развития жилищного кредитования и б) увеличение объемов жилищного строительства. Прогноз развития жилищного строительства и жилищного рынка, а также возможностей населения по приобретению жилья позволит выработать целевые ориентиры для строительного и банковского секторов, определить перспективы улучшения жилищных условий населения.

Целью данной работы является анализ и построение прогнозных оценок динамики изменения и масштабов платежеспособного спроса на жилье и жилищные кредиты со стороны населения, а также оценка возможностей предложения жилья, жилищных кредитов и развития жилищного строительства. Прогнозные оценки проведены на период с 2004 по 2010 год.

Для достижения указанной цели были поставлены и решены следующие задачи:

1) анализ сложившихся тенденций на рынке жилья и в сфере жилищного строительства;

2) оценка потребности населения в жилье и платежеспособного спроса на жилье с учетом развития жилищного кредитования;

3) оценка возможностей строительных организаций по увеличению объемов жилищного строительства;

4) оценка возможностей предприятий, производящих стройматериалы, по обеспечению жилищного строительства;

5) оценка наличия земельных участков для жилищного строительства и возможностей их обеспечения коммунальной инженерно-технической инфраструктурой;

6) оценка возможностей банковской системы по предложению жилищных кредитов населению и застройщикам;

7) оценка возможностей инвесторов по финансированию ипотечного жилищного кредитования населения;

8) оценка влияния государства на спрос населения на жилье и жилищные кредиты, а также на предложение (строительство) жилья и жилищных кредитов;

9) прогноз спроса населения на жилье и жилищные кредиты, изменений цен на рынке жилья.

Для решения поставленных задач была проделана следующая работа:

- проведен анализ состояния жилищного рынка и строительного комплекса за период 1998-2003 гг.;
- проведены анкетные опросы:
    - населения России - с целью определения потребностей в улучшении жилищных условий, платежеспособного спроса на жилье и жилищные кредиты, приоритетов населения в выборе способов 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;
- проведена оценка возможностей и перспектив развития жилищного строительства, промышленности стройматериалов, предоставления обеспеченных инфраструктурой земельных участков для целей жилищного строительства;
- определены возможности развития жилищного кредитования населения и кредитования застройщиков жилья, произведена оценка отношения банков к этим видам кредитования, их взглядов на перспективы роста данных видов деятельности и основные проблемы, затрудняющие такое развитие;
- оценены возможности привлечения средств инвесторов на рынок ипотечных ценных бумаг;

- разработана модель построения прогнозных оценок масштабов и динамики изменения платежеспособного спроса на жилье и объемов жилищного строительства;
- построены прогнозные оценки изменения платежеспособного спроса населения на жилье и жилищные кредиты, объемов строительства жилья, объемов жилищного кредитования и кредитования застройщиков жилья, изменения цен на жилье на первичном и вторичном рынках жилья.

Проект реализован в рамках деятельности Рабочей группы по формированию рынка доступного жилья Центра стратегических разработок. 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».

Кроме того, при проведении прогнозных оценок использовались результаты экспертных оценок различными специалистами тенденций развития рынка жилищного кредитования, перспектив предложения жилья, развития жилищного строительства.

В работе используются следующие термины:

объем рынка жилья – суммарный объем продаваемого жилья на первичном рынке, вторичном рынке и в процессе жилищного строительства (в млн кв. м или в млрд руб.);

потребность населения в жилье – потребность домохозяйств в улучшении жилищных условий, определяемая по данным социологического опроса;

спрос на жилье – потребность со стороны домохозяйств, имеющих средства и доходы в объемах, достаточных для приобретения желаемого жилья при текущих ценах, в том числе с привлечением кредитных ресурсов;

удовлетворенный спрос на жилье – фактический объем приобретаемого населением жилья, обеспеченный предложением жилья и жилищных кредитов (в млн кв. м или в млрд руб.);

спрос на кредиты на приобретение (строительство) жилья – суммарная потребность в кредитах со стороны домохозяйств, имеющих средства и доходы в объемах,

достаточных для получения кредита на текущих условиях с целью приобретения жилья по текущим ценам;

удовлетворенный спрос на кредиты на приобретение (строительство) жилья – фактический объем предоставленных населению кредитов на приобретение (строительство) жилья с учетом ограничений со стороны банков по объемам предоставления жилищных кредитов;

социальное жилье – жилье, построенное за счет бюджетных средств для последующего предоставления на условиях социального найма отдельным категориям граждан.

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. Увеличение строительства
	Max	4. Развитие рынка жилищных кредитов	2. Проведение всех реформ

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

2. **Проведение всех реформ** (реформ, нацеленных на развитие жилищного кредитования приобретения и строительства жилья населением, а также на предоставление кредитов застройщикам жилья; реформ в сфере развития жилищного

строительства). В результате проведения реформ будут достигнуты максимально возможные объемы жилищного строительства при максимально возможном развитии рынка жилищных кредитов населению в условиях развития рынка ипотечных ценных бумаг, т.е. будут ликвидированы ограничения на жилищное строительство и объемы кредитования.

3. **Увеличение строительства** - максимально возможные объемы 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.

1. Краткие выводы

Проведенное исследование платежеспособного спроса населения на жилье, рынка жилья, объемов жилищного строительства и банковского кредитования жилья позволило получить следующие основные результаты и сделать следующие выводы.

1. Потребность населения в улучшении жилищных условий

Общая потребность населения России в жилье составляет 1 569,8 млн кв. м, или 17 767,5 млрд руб. в стоимостном выражении (в ценах 2003 г.). С учетом того, что часть этой потребности может быть удовлетворена за счет продажи жилья на вторичном рынке, потребность в строительстве нового жилья составляет 1 291 млн кв. м (14 612,6 млрд руб. в ценах 2003 г.). Таким образом, потребность в строительстве жилья составляет 46,1% от существующего жилищного фонда, который сегодня равен 2,8 млрд кв.м.

Спрос на жилье, определяемый потребностью со стороны домохозяйств, имеющих средства и доходы в объемах, достаточных для приобретения жилья при текущих ценах, в том числе с привлечением кредитных ресурсов, составляет по условиям 2003 г. 25% от общей потребности населения в жилье (378,6 млн кв. м, или 4 285,9 млрд руб. в ценах 2003 г.).

По данным опроса населения, 39% всех домохозяйств удовлетворены жилищными условиями; 34,7% готовы улучшать жилищные условия самостоятельно (приобрести и построить жилье – 28,5%, получить жилье по наследству, арендовать, обменять жилье и т.д. - 6,2%), 26,3% нуждаются в помощи государства, в том числе 7,1% домохозяйств рассчитывают на предоставление социального жилья.

При условии предоставления частичной помощи со стороны государства существенно увеличивается доля домохозяйств, ориентированных на улучшение жилищных условий путем приобретения и строительства жилья - с 28,5 до 49,3%, т.е. в 1,7 раза. При этом 9% домохозяйств в любом случае будут нуждаться в предоставлении социального жилья.

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, имеющих потребность в улучшении жилищных условий, потенциально могут приобрести жилье за счет собственных или заемных средств (их доля от всех домохозяйств составляет 12,4%).

2. Оценка возможностей и перспектив развития жилищного строительства

В ближайшие 7 лет ожидается увеличение объемов строительства жилья. По инерционному варианту прогноза объемы ввода увеличатся с 36,25 млн кв. м в 2003 г. до 53 млн кв. м в 2010 г. (при сохранении существующих тенденций в жилищном строительстве и жилищном кредитовании) и до 72 млн кв. м при варианте проведения всех реформ (развитие строительства в условиях увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, снижения административных барьеров и решения других проблем в сфере жилищного строительства).

Тем не менее, при любых вариантах прогнозных сценариев предложение жилья отстает от спроса. Помимо общих причин, связанных с существованием в строительстве временного лага, необходимого для реакции на увеличение спроса, жилищное строительство в рассматриваемый период будет ограничиваться возможностями по обеспечению земельных участков инженерно-технической инфраструктурой, а также готовностью банков кредитовать застройщиков. Максимальные прогнозируемые объемы строительства жилья, по оценкам регионов и муниципалитетов, обеспечены существующими и перспективными возможностями развития мощностей и сетей инженерной инфраструктуры от 94,2% в 2004 г. до 77,1% в 2010 г. Пока банки планируют выдавать кредиты застройщикам жилья в объемах, составляющих не более 15% от потребности застройщиков.

Возможности индустрии строительных материалов не являются ограничением для планируемых объемов жилищного строительства при сохранении существующих условий. Однако при увеличении строительства жилья в случае расширения платежеспособного спроса населения запланированные объемы производства основных видов строительных материалов окажутся недостаточными уже в 2004 г. Анализ имеющихся мощностей индустрии строительных материалов выявил, что в период 2004-2010 гг. недостаток мощностей может проявиться лишь в индустрии производства цемента, стеновых и теплоизоляционных материалов, тогда как потенциальные мощности по производству кровельных материалов и сборного железобетона позволят реализовать даже оптимистичные планы регионов по увеличению объемов ввода жилья. При этом важно отметить, что, несмотря на формальное ограничение, производство строительных материалов при необходимости может быть оперативно увеличено.

Таким образом, сфера жилищного строительства является сегодня основным ограничителем для формирования рынка доступного жилья.

3. Оценка возможностей развития жилищного кредитования

По максимальным оценкам, банки планируют существенное увеличение объемов жилищного кредитования населения (2004-2006 гг. - в 1,8 - 2,2 раза; 2007-2010 гг. - в 1,4 - 1,5 раза ежегодно), а по минимальным - лишь на 10 - 20% в год. В 2010 г., по максимальной оценке банков, они планируют предоставить жилищных кредитов населению на сумму 415 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

При условии формирования благоприятного режима для развития рынка ипотечных ценных бумаг предложение жилищных кредитов потенциально может увеличиться к 2010 г. до 1 124 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

Даже при максимально планируемых банками объемах жилищного кредитования населения спрос на жилье будет существенно ограничен объемом предложения жилищных кредитов и удовлетворен при инерционном варианте прогноза не более чем на 39% даже в 2010 г. При варианте проведения всех реформ при развитии рынка ипотечных ценных бумаг спрос на жилищные кредиты может быть полностью удовлетворен начиная с 2007 г. При этом объем жилищного кредитования в 2010 г. может составить 521 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что означает увеличение объема кредитования в 30 раз по сравнению с 2003 г. (с 10,5 млрд руб. до 344 млрд руб. в ценах 2003 г.).

Оценки банков по кредитованию застройщиков (131 – 137 млрд руб. в год) существенно отстают от потребности застройщиков и составляют лишь 12 – 15% от требуемых объемов кредитования. При этом потенциальные возможности банков по предоставлению подобных кредитов намного больше, они 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.

4. Основные результаты прогнозных оценок спроса и предложения на рынке жилья

Наилучшие результаты развития рынка жилья прогнозируются при варианте проведения всех реформ.

Весь прогнозируемый период, при всех сценариях и вариантах прогнозных оценок реальные цены на рынке жилья имеют общую тенденцию к росту, за исключением варианта проведения всех реформ, который обеспечивает стабилизацию реальных цен на жилье в период 2007–2010 гг.

При условии проведения всех реформ (в строительстве и системе жилищного кредитования) реальные цены на жилье в 2010 г. увеличиваются 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 спроса на жилье за счет развития жилищного кредитования, который не полностью обеспечивается соответствующими объемами строительства жилья. Начиная с 2007 г. происходит стабилизация реальных цен на жилье. При инерционном варианте наблюдается устойчивый рост реальных цен на жилье на 15% в год. Прогнозируется, что в данном случае к 2010 г. реальные цены на жилье вырастут в 1,8 раза по сравнению с 2003 г.

При условии проведения необходимых реформ удовлетворенный спрос на жилье, т.е. спрос, обеспеченный предложением, увеличится с 333 млрд руб. в 2004 г. до 1,25 трлн руб. в 2010 г. (в ценах 2003 г.), составив в совокупности за рассматриваемый период 5,8 трлн руб. (в ценах 2003 г.). В среднем, за период с 2004 по 2010 г. доля удовлетворенного спроса на жилье составит 58% (36,2% в 2004 г. и 61,9% в 2010 г.).

Минимальные ежемесячные среднедушевые 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 всех реформ минимальные требуемые среднедушевые 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 домохозяйств с душевыми доходами выше минимального необходимого уровня для приобретения семьей из трех человек стандартной квартиры за счет собственных средств и жилищных кредитов увеличится от всей совокупности домохозяйств с 9% в 2003 г. до 31% в 2010 г.

При проведении всех реформ обеспеченность населения жильем увеличивается с 19,3 кв. м[1] на человека в 2003 г. до 21,7 кв. м на человека в 2010 г. (при гипотезе сохранения неизменной численности населения в течение всего прогнозируемого периода).

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

2. Потребность населения в улучшении жилищных условий

Удовлетворенность жилищными условиями и жилищная потребность

Анализ результатов проведенного опроса населения[2] показал, что по состоянию на конец 2003 г. 39% домохозяйств были удовлетворены жилищными условиями, а 61% домохозяйств хотели бы улучшить жилищные условия.

По данным проведенного опроса населения, в отдельных городах России[3] можно выделить три группы:

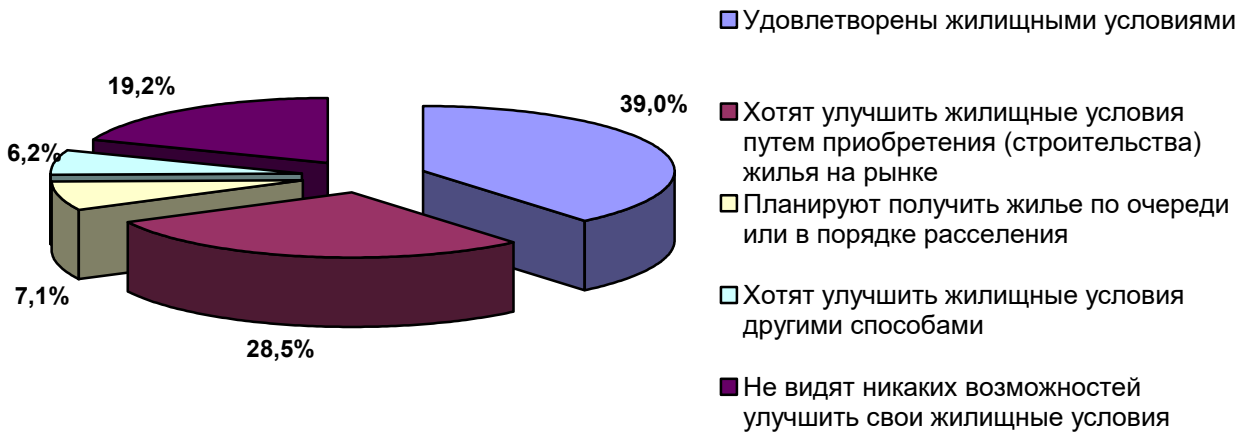
- с высоким уровнем удовлетворенности жилищными условиями (более 48% домохозяйств) – Калининград, Казань, Самара, Владивосток, Санкт-Петербург;
- со средним уровнем удовлетворенности (35 – 46% домохозяйств) – Краснодар, Московская область, Екатеринбург, Москва;
- с низким уровнем удовлетворенности (менее 25% домохозяйств) – Новосибирск.

Из тех домохозяйств, которые хотели бы улучшить жилищные условия (100%):

- 46,8% домохозяйств хотели бы приобрести или построить жилье;
- 21,7% домохозяйств планируют получить жилье иными способами (в наследство, аренда, другое), в том числе 11,1% - путем получения жилья в порядке очереди или расселения;
- 31,5% не видят никаких возможностей для решения жилищной проблемы.

[2] Опрос населения России проведен Центром исследований РАМ в декабре 2003 - январе 2004 г.
[3] Дополнительно опрос проведен в 9 городах (Москва, Санкт-Петербург, Самара, Новосибирск, Казань, Калининград, Екатеринбург, Владивосток, Краснодар) и Московской области.

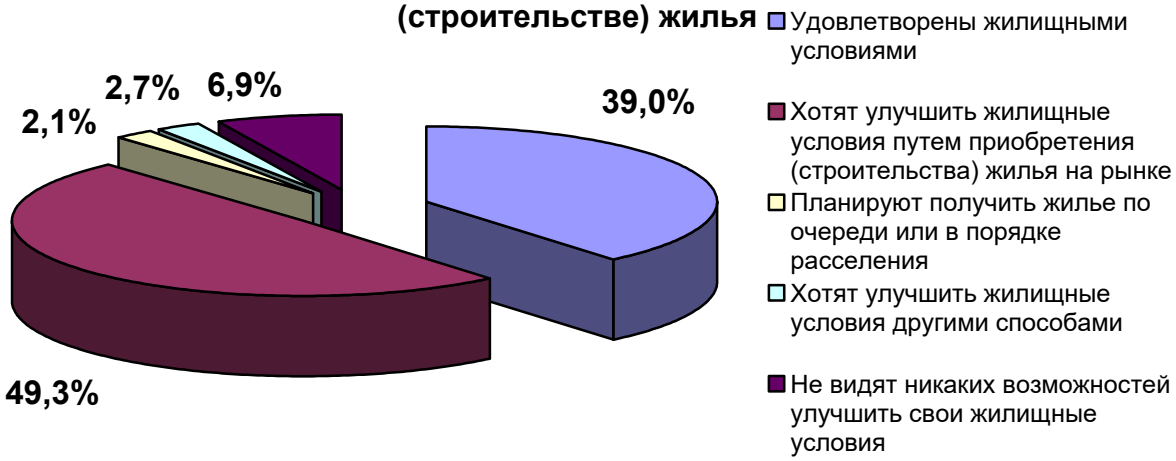
Рис. 1. Жилищные потребности населения в 2003 г. (% от всех домохозяйств)



Таким образом, 39% всех домохозяйств удовлетворены жилищными условиями, 34,7% готовы улучшать жилищные условия самостоятельно (приобрести и построить жилье – 28,5%, получить жилье по наследству, арендовать, обменять жилье и т.д. – 6,2%), 26,3% нуждаются в какой-либо помощи государства, в том числе 7,1% домохозяйств рассчитывают на предоставление социального жилья (см. рис. 1).

Структура предпочтений домохозяйств по способам решения жилищной проблемы меняется при условии предоставления частичной помощи со стороны государства. Существенно увеличивается доля домохозяйств, ориентированных на улучшение жилищных условий путем приобретения и строительства жилья, - с 28,5 до 49,3%, т.е. в 1,7 раза. При этом 9% домохозяйств в любом случае будут нуждаться в предоставлении социального жилья (в том числе 2,1 п.п. уже планируют получить жилье по очереди или в порядке расселения, а 6,9 п.п. сегодня не видят никаких возможностей улучшить свои жилищные условия) (см. рис. 2).

Рис. 2. Жилищные потребности населения в 2003 г. в случае оказания государством частичной помощи в приобретении (строительстве) жилья



Более 30% домохозяйств в Новосибирске, Екатеринбурге, Москве и Краснодаре хотели бы приобрести (построить) жилье, во Владивостоке, Санкт-Петербурге, Московской области и Казани эта доля составляет около 20%, а в Самаре и Калининграде - менее 13%.

Наиболее высоки ожидания граждан в отношении получения жилья в порядке очереди или расселения в Новосибирске (8,5%), Самаре (9,8%) и Московской области (11,2%). В Краснодаре, Калининграде и Владивостоке эта доля составляет менее 2,5%.

Доля домохозяйств, не видящих никаких возможностей улучшить свои жилищные условия, в основном соответствует данным по России в целом. Этот показатель варьируется от 12,2% в Калининграде до 19,5% в Московской области. Исключение составляет Новосибирск, где эта доля достигает 27% от всех домохозяйств.

При условии предоставления помощи от государства в форме оплаты части стоимости жилья или предоставления льготных условий получения кредита в банке более 15% домохозяйств в Московской области, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге все равно будут нуждаться в предоставлении социального жилья. В Самаре, Москве, Владивостоке, Новосибирске, Калининграде и Казани эта доля составляет примерно от 6 до 11%, в Краснодаре - 3,5%.

В ходе проведенного опроса населения выяснялась также оценка домохозяйствами состояния своего жилья. Немногим более половины домохозяйств считают, что их жилье находится в удовлетворительном состоянии. Плохую и очень плохую оценку состояния своего жилья дали 21 и 6% домохозяйств соответственно.

На основе результатов опроса общая потребность населения России в жилье составляет 1 569,8 млн кв. м, или 17 767,5 млрд руб. в стоимостном выражении (в ценах

2003 г.). С учетом того, что часть этой потребности может быть удовлетворена за счет продажи жилья на вторичном рынке, потребность в строительстве нового жилья составляет 1 291 млн кв. м (14 612,6 млрд руб.). Таким образом, потребность в строительстве жилья составляет не менее 46,1% от существующего жилищного фонда, который сегодня равен 2,8 млрд кв. м.

Спрос населения на жилье и жилищные предпочтения

Спрос на жилье, определяемый потребностью со стороны домохозяйств, имеющих средства и доходы в объемах, достаточных для приобретения жилья при текущих ценах, в том числе с привлечением кредитных ресурсов, составляет по условиям 2003 г. 378,6 млн кв. м, или 4 285,9 млрд руб. в ценах 2003 г., или 25% от общей потребности населения в жилье. Следует иметь в виду, что данный спрос не учитывает ограничений по предложению банками жилищных кредитов и предложению жилья на рынке.

При этом спрос на жилье на 2004 г. (при условии планирования улучшения жилищных условий в 2004 г.) составляет 1 682,4 млрд руб., или 148,6 млн кв. м.

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, имеющих потребность в улучшении жилищных условий, потенциально уже сегодня могут приобрести жилье за счет собственных или заемных средств (их доля от всех домохозяйств составляет 12,4%).

> По данным опроса населения, в Калининграде 40% домохозяйств, нуждающихся в улучшении жилищных условий, располагают всей суммой средств для приобретения жилья. Во Владивостоке таких домохозяйств 15%, а в Московской области их нет совсем. В остальных рассмотренных городах этот показатель составляет от 5 до 10%.

Предпочтительным способом решения жилищной проблемы домохозяйствами, желающими улучшить жилищные условия, является приобретение готового жилья на первичном и вторичном рынках жилья. Такое желание выразили 35,3% домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия, или 21,5% всех домохозяйств. В меньшей степени граждане готовы участвовать в строительстве жилья – всего 11,5% домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия, или 7% всех домохозяйств. Остальные хотели бы получить жилье в порядке очереди или расселения либо по наследству, арендовать

жилье у частных лиц, обменять жилье, в противном случае они не видят никаких возможностей улучшить жилищные условия.

В Краснодаре 17,8% домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий, хотели бы построить жилье, а в Москве таких домохозяйств только 3,5%. Во Владивостоке, Калининграде и в Санкт-Петербурге эта доля составляет 4 – 5%.

Данные анкетного 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 рынке жилья. Таким образом, в результате проведенного анализа выявлены существенные различия между структурой предпочтений домохозяйств в способах улучшения жилищных условий и структурой предложения жилья. Несмотря на предпочтения населения приобретать готовое жилье, в структуре предложения жилья на первичном рынке доля готового жилья составляет лишь порядка 10%. Строительные организации ориентируются на продажу жилья на стадии строительства, перенося тем самым большую часть рисков на население.

Опросы населения выявили, что около 3% всех домохозяйств готовы осуществлять индивидуальное строительство жилья, тогда как приобрести готовое индивидуальное жилье хотели бы 15%. В настоящее время, по данным Госкомстата России, около 42% строящегося жилья относится к индивидуальному строительству. Это говорит о том, что в условиях ограниченного предложения на рынке готового жилья домохозяйства вынуждены решать жилищную проблему, строя собственными силами индивидуальное жилье.

Предпочитаемые финансовые схемы приобретения жилья и спрос на жилищные кредиты

Опрос населения показал, что улучшать жилищные условия путем приобретения или строительства жилья (включая участие в долевом строительстве) только за счет собственных средств намерены 19,4% опрошенных домохозяйств.

17,1% всех респондентов при проведении опроса соответствовали минимально установленным в анкете требованиям по душевому доходу (не менее 15 тыс. руб. в месяц для Москвы и не менее 6 тыс. руб. в месяц для других регионов) и возрасту (21 - 50 лет) для получения жилищных кредитов, а также хотели бы приобрести или построить жилье

самостоятельно либо с частичной помощью государства. Этим респондентам предлагалось ответить на вопрос, какие варианты использования различных финансовых механизмов приобретения жилья они предпочитают. Среди предлагаемых вариантов применения различных финансовых механизмов приобретения жилья граждане в наибольшей степени готовы использовать ипотечные жилищные кредиты на приобретение готового жилья - 51,9%; 9,2% хотели бы приобрести жилье с применением накопительных схем; 6,3% готовы взять кредит на индивидуальное строительство жилья; 5,9% ориентированы на жилищный кредит на участие в долевом строительстве жилья; 5,7% предполагают принять участие в долевом строительстве многоквартирного дома; 11,2% не хотят использовать ни один из предлагаемых вариантов финансирования, а 9,8% затруднились ответить.

Только около 38% опрошенных жителей Москвы и Московской области, отвечающих установленным в анкете требованиям по душевому доходу и возрасту, а также желающих приобрести или построить жилье, предпочитают воспользоваться ипотечным жилищным кредитом на приобретение готового жилья. При этом около 20% не хотят использовать ни один из предлагаемых анкетой вариантов финансирования.

В Краснодаре и Новосибирске 72,5 и 65,5% указанных домохозяйств высказали желание воспользоваться ипотечным жилищным кредитом на приобретение жилья.

В Калининграде отмечается самый высокий процент жителей указанной категории, которые не хотят использовать предлагаемые варианты финансирования жилья (25,9%). Кроме того, ни один из опрошенных жителей Калининграда не планирует принять участие в долевом строительстве многоквартирного дома.

Общий спрос населения на жилищные кредиты по условиям 2003 г. оценивается примерно в 1,1 трлн руб. (в ценах 2003 г.). При этом спрос на жилищные кредиты на 2004 г. (при условии планирования улучшения жилищных условий в 2004 г.) составляет 124 млрд руб. (в ценах и условиях кредитования 2003 г.), в случае оказания частичной государственной помощи этот спрос может быть увеличен еще на 15 млрд руб. и составит 139 млрд руб.

В ходе опроса населения была выявлена следующая тенденция изменения спроса на кредиты в зависимости от уровня доходов домохозяйств: чем выше доходы, тем больше готовность приобрести жилье с привлечением кредитных средств. Так, около 65%

спроса на жилищные кредиты приходится на группу домохозяйств с наибольшими доходами (от 11 900 руб. и выше в месяц на человека).

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 средств и они не желают брать кредит, назвали возможные финансовые проблемы, связанные с погашением кредита, 9% указали на отсутствие доверия к банкам.

В наибольшей степени население доверяет банкам в Калининграде и Новосибирске. Только 3,1 и 3,7% домохозяйств, которые хотят улучшить жилищные условия, но которым не хватает необходимой суммы средств и они не желают брать кредит, отрицательно ответили на вопрос о доверии к банкам. Больше всего эта доля во Владивостоке (19,2%), Краснодаре (18,8%), Екатеринбурге (16,7%) и в Московской области (13,5%), а в Москве она составляет 11,8%.

Основные выводы

1. Жилищная проблема стоит перед 60% российских семей, которые в той или иной степени не удовлетворены жилищными условиями. Общая потребность населения России в жилье составляет 1 569,8 млн кв. м, или 17 767,5 млрд руб. в стоимостном выражении (в ценах 2003 г.). С учетом того, что часть этой потребности может быть удовлетворена за счет продажи жилья на вторичном рынке, потребность в строительстве нового жилья составляет 1 291 млн кв. м (14 612,6 млрд руб.). Таким образом, потребность в строительстве жилья составляет не менее 46,1% от существующего жилищного фонда.

2. Уже сегодня значительная часть домохозяйств (34,7%) готова улучшать жилищные условия самостоятельно (приобрести и построить жилье – 28,5%, получить жилье по наследству, арендовать, обменять и т.д. – 6,2%), 26,3% нуждаются в какой-либо помощи государства, в том числе 7,1% домохозяйств рассчитывают на предоставление социального жилья.

3. 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.). При этом в качестве сбережений и средств от продажи имеющегося жилья домохозяйства смогут привлечь примерно 3,2 трлн руб., что составляет 74% общего спроса на жилье.

4. Общий спрос населения на жилищные кредиты по условиям 2003 г. оценивается примерно в 1,1 трлн руб. (в ценах 2003 г.), что составляет 26% от общего спроса на жилье.

5. При решении жилищной проблемы население предпочитает приобретать готовое жилье на первичном или вторичном рынках (около 75% всех домохозяйств, желающих приобрести или построить жилье).

3. Оценка возможностей развития жилищного строительства

Прогноз развития жилищного строительства и оценка возможностей строительных организаций по увеличению объемов предложения жилья

Ключевое значение при достижении поставленной цели формирования рынка доступного жилья имеет решение задачи увеличения объемов жилищного строительства.

С целью анализа возможностей увеличения объемов жилищного строительства и основных проблем, препятствующих этому, был проведен опрос администраций субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и строительных компаний[4].

В опросе приняли участие 85 субъектов Российской Федерации, 152 муниципальных образования и 45 строительных компаний.

Для целей проведения прогнозных оценок были рассчитаны два варианта прогнозов развития жилищного строительства на базе:

- оценок администрациями субъектов Российской Федерации и муниципальных образований увеличения объемов ввода жилья при сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства и жилищного кредитования;
- оценок представителями субъектов Российской Федерации и муниципальных образований увеличения объемов ввода жилья при условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье.

По прогнозу регионов и муниципалитетов, в ближайшие 7 лет (до 2010 г.), 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 темпами 5 - 6% в год. При условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье через развитие жилищного кредитования объемы жилищного строительства, 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. Тем не менее даже такие темпы увеличения предложения жилья отстают от прогнозируемого увеличения спроса на жилье.

[4] Опрос проведен ООО «Центр информации, технико-экономических и маркетинговых исследований в стройиндустрии – “ВНИИЭСМ”» в декабре 2003 – январе 2004 г.

Примечательно, что многие города (Санкт-Петербург, Новосибирск, Калининград) гораздо пессимистичнее оценивают эффект для жилищного строительства от увеличения платежеспособного спроса населения на жилье. Они дают один вариант прогноза развития строительства и не видят возможностей для увеличения объемов жилищного строительства.

Потенциальные мощности строительных компаний по строительству жилья оцениваются респондентами в целом по России на уровне 53,4 млн кв. м, что примерно соответствует уровню ввода жилья, прогнозируемому по первому варианту на 2010 г. Объем средств, необходимых для вовлечения в действие всех потенциальных производственных мощностей, составит, по оценкам, 299 млрд руб. (в ценах 2003 г.). Увеличение объемов жилищного строительства до 72 млн кв. м к 2010 г. потребует расширения строительных мощностей на 36%.

При анализе прогнозных оценок увеличения объемов жилищного строительства были рассмотрены следующие основные возможные ограничения, которые могут повлиять на реализацию заявленных прогнозов:

1) ограничения, обусловленные возможностями индустрии строительных материалов;
2) ограничения, обусловленные возможностями мощностей и сетей коммунальной инженерной инфраструктуры;
3) ограничения, обусловленные возможностями банковского кредитования застройщиков;
4) возможности увеличения объемов жилищного строительства за счет снижения административных барьеров и решения других проблем.

Оценка возможностей предприятий, производящих стройматериалы, по удовлетворению потребностей жилищного строительства

Данные об ожидаемых объемах производства основных видов строительных материалов были получены на основании информации из анкет опроса представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований о состоянии рынка жилищного строительства[5].

[5] Необходимо отметить, что в ходе анализа потенциальных возможностей индустрии строительных материалов было сделано допущение о том, что большинство строительных материалов могут быть достаточно оперативно доставлены на значительные расстояния, поэтому исследование проводилось в рамках совокупного спроса и совокупного предложения на строительные материалы в масштабах всей страны.

Возможности индустрии строительных материалов не являются ограничением для планируемых объемов жилищного строительства при сохранении существующих условий. Однако при увеличении строительства жилья в случае расширения платежеспособного спроса населения запланированные объемы производства некоторых видов строительных материалов окажутся недостаточными уже в 2004 г. (цемент, стеновые и теплоизоляционные материалы).

Проведенные региональные исследования показали, что в разных городах ощущается нехватка различных видов строительных материалов (Санкт-Петербург и Калининград - стеновые материалы, Екатеринбург – кровельные материалы, Владивосток – незначительная нехватка цемента). В некоторых городах, изначально имеющих достаточно развитую индустрию строительных материалов (Самара, Новосибирск) или ориентированных на крупные строительные рынки (Московская область), нехватки материалов нет и не предвидится.

По оценке экспертов, средний уровень загрузки производственных мощностей в промышленности строительных материалов для различных их видов составляет в среднем 40 - 60%, в том числе по производству:

- цемента – на 51%, в том числе в Уральском, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах на 31%;
- стеновых материалов – на 54 и 47% соответственно;
- сборного железобетона – на 49 и 41% соответственно.

Объемы потенциальных мощностей индустрии строительных материалов свидетельствуют, что в ближайшие 7 лет недостаток мощностей может проявиться лишь в индустрии производства цемента, стеновых и теплоизоляционных материалов, тогда как потенциальные мощности по производству кровельных материалов и сборного железобетона позволят реализовать даже самые оптимистичные планы регионов и муниципалитетов по вводу жилья. При этом важно отметить, что, несмотря на наличие указанного формального ограничения, производство строительных материалов при необходимости может быть оперативно увеличено.

Оценка наличия земельных участков для жилищного строительства и возможностей их обеспечения инженерно-технической инфраструктурой

Опрос администраций муниципальных образований о состоянии рынка жилищного строительства включал оценку наличия свободных земельных участков для жилищного

строительства в городах. Представителям администраций было предложено оценить перспективы обеспечения земельных участков для жилищного строительства коммунальной инженерной инфраструктурой[6].

Оценка возможных ограничений со стороны мощностей и сетей инженерной инфраструктуры свидетельствует о том, что планируемые минимальные объемы строительства жилья в необходимой мере могут быть обеспечены существующими и планируемыми к развитию мощностями и сетями инженерной инфраструктуры.

> В Новосибирске недостаток мощностей и сетей инфраструктуры даже при сохранении существующих условий позволит реализовать лишь 60% от запланированных объемов жилищного строительства. В остальных городах эта доля выше, но практически везде возможности коммунальной инфраструктуры выступают ограничением роста объемов ввода жилья в условиях увеличения платежеспособного спроса населения.

При этом прогнозируемый рост объемов строительства жилья в условиях увеличения платежеспособного спроса населения будет ограничен возможностями по развитию инженерно-технической инфраструктуры уже в 2004 г. В такой ситуации регионы и города могут столкнуться с серьезным препятствием на пути увеличения объемов жилищного строительства. Максимальные прогнозируемые объемы строительства жилья могут быть обеспечены существующими и перспективными возможностями по развитию мощностей и сетей инженерной инфраструктуры от 94,2% в 2004 г. до 77,1% в 2010 г.

Перспективы развития банковского кредитования застройщиков

Одной из актуальных проблем, по мнению строителей, остается проблема доступности источников финансирования жилищного строительства, в том числе кредитных. Сегодня за счет средств населения финансируется до 40% строительства многоквартирных домов на начальной стадии строительства и до 80% - на завершающих этапах. Доля кредитных средств составляет не более 20% от стоимости строительства.

[6] Оценка произведена на основе результатов опроса администраций муниципальных образований о состоянии рынка жилищного строительства. Базой для оценки стали ответы из 35 городов на вопросы анкеты, касающиеся состояния и возможностей развития инженерно-технической инфраструктуры для обеспечения увеличения объемов жилищного строительства. Следует отметить, что оценки возможностей развития инженерно-технической инфраструктуры были сделаны на ограниченном числе городов и, возможно, не в полной мере отражают общероссийскую ситуацию и проблемы конкретных городов.

Как негативную можно рассматривать ожидаемую региональными властями тенденцию увеличения роли долевого участия граждан в строительных проектах в качестве источника финансирования жилищного строительства. Отсутствие достаточных гарантий, наличие рисков (несвоевременное завершение строительства, несоответствие качества жилья требуемым характеристикам, увеличение стоимости строительства и др.), незащищенность прав граждан на построенное жилье при долевом строительстве делают эту форму финансирования жилья небезопасной для граждан, желающих улучшить свои жилищные условия. Оптимальной видится политика по постепенной замене этого вида финансирования на кредитование застройщиков жилья банками и ипотечное кредитование граждан под залог приобретаемой квартиры.

По данным проведенного опроса[7], оценки банков относительно увеличения объемов кредитования застройщиков жилья существенно меньше темпов роста кредитования населения. Так, на 2004-2005 гг. банки предполагают рост объемов кредитования застройщиков жилья в среднем на 18 - 20% в год по сравнению с 2-кратным увеличением объемов жилищного кредитования физических лиц. На 2006-2008 гг. рост кредитования застройщиков в среднем оценивается на уровне 14 - 17% в год, а в 2009-2010 гг. – на уровне 5 - 10%. В 2010 г. банки планируют предоставить кредитов застройщикам жилья на сумму от 10,92 до 13,17 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что составляет не более 15% от потребности застройщиков.

Однако, 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, по данным анкетного опроса, тормозится прежде всего наличием таких проблем, как:

- проблема 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;

[7] Опрос банков проведен Центром исследований РАМ в декабре 2003 - январе 2004 г.

- отсутствие у банков достаточных финансовых ресурсов;
- низкий уровень подготовки бизнес-планов, проектов по строительству жилья, долгий срок подготовки и утверждения проектной документации.

Решение названных проблем позволит банкам более активно участвовать в процессе кредитования застройщиков, сократить объемы привлечения средств граждан на стадии строительства и увеличить объемы предложения на рынке готового жилья, что полностью соответствует, по данным опроса, предпочтениям населения (напомним, что 75,4% домохозяйств, которые хотели бы приобрести или построить жилье, предпочитают приобрести готовое жилье на первичном или вторичном рынке жилья).

Оценка возможностей увеличения жилищного строительства при снижении имеющихся административных барьеров и решении других проблем в сфере жилищного строительства

Анализ основных проблем в строительстве жилья был проведен на основе данных опроса 45 крупных строительных компаний России, занимающихся жилищным строительством.

Строители подтвердили наличие проблем низкой доступности кредитных и иных источников финансирования, недостаточного платежеспособного спроса населения, отсутствия земельных участков, обеспеченных инженерно-технической инфраструктурой. При этом строительные компании больше всего обеспокоены трудностями, связанными с получением необходимых согласований и разрешений на осуществление строительства, и менее всего – налогами и обеспечением строительными материалами.

При решении указанных проблем в сфере жилищного строительства, по оценкам строительных компаний, ими может быть обеспечен рост объемов вводимого жилья в среднем на 30%.

Отсюда следует, что для увеличения объемов строительства жилья, кроме решения вопроса о развитии жилищного кредитования населения и застройщиков, а также о совершенствовании финансовых механизмов развития коммунальной инфраструктуры, необходимо сконцентрировать усилия на снижении административных барьеров в строительстве.

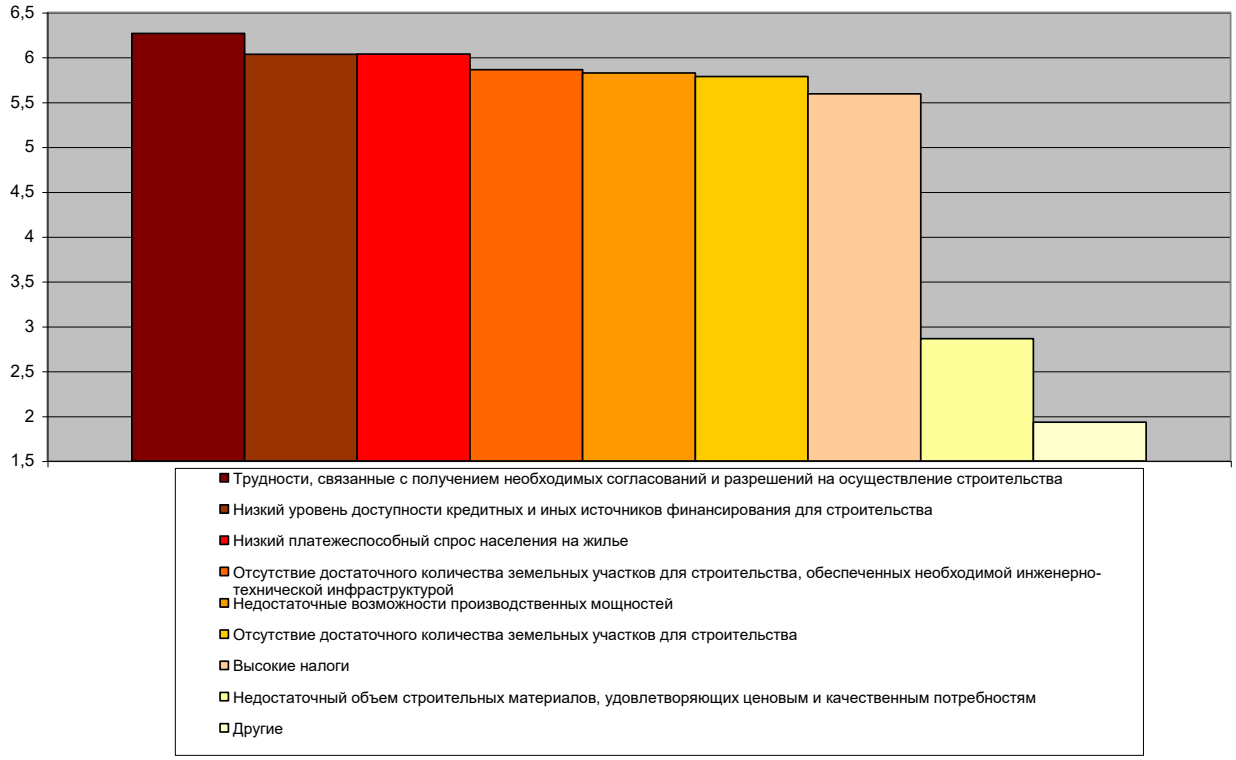
Некоторые из городов (Ярославль, Екатеринбург, Калининград) характеризуются забюрократизированными процедурами согласования и получения разрешения на строительство. Так, общая продолжительность подготовительного периода для жилищного строительства с момента подачи заявки до момента принятия административного акта о

предоставлении разрешения на строительство в Калининграде составляет в среднем 18 календарных месяцев, в Екатеринбурге – 20, в Ярославле – 24, тогда как в среднем по России у застройщиков на это уходит 8 месяцев.
Количество организаций, участвующих в согласовании исходно-разрешительной документации (с момента подачи заявки до момента предоставления земельного участка), оказалось наибольшим в Екатеринбурге - 30 организаций.

Наиболее необходимыми и приоритетными строителям видятся шаги по совершенствованию сложившейся системы согласований и, в частности, сокращению времени и количества организаций, участвующих в согласовании и проведении экспертиз. Следующей по приоритетности строители ставят задачу предложения земельных участков, обеспеченных инфраструктурой, что еще раз подчеркивает важность проблемы обеспечения нового строительства в городах мощностями и сетями инженерной инфраструктуры - как с точки зрения прояснения процедур получения и выполнения технических условий на подключение к инженерным сетям, так и с точки зрения физического обеспечения необходимых мощностей и сетей инфраструктуры.

Далее по приоритетности следуют мероприятия по обеспечению открытости информации о разрешенных видах использования недвижимости в городах. Как примерно равнозначные по важности были оценены респондентами шаги по проведению торгов и аукционов по предоставлению прав на сформированные земельные участки и обеспечению возможности предоставления прав на сформированные земельные участки до начала разработки проектной документации и получения разрешения на строительство. Статистика ответов представителей 45 крупнейших строительных компаний на вопрос о том, каковы основные препятствия для увеличения компанией объемов строительства жилья, представлена на рис. 3 (респондентам предлагалось проранжировать препятствию по приоритетности, 9 - наивысший приоритет)

Рис. 3. Основные препятствия для увеличения строительства жилья



Основные выводы

1. 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 и жилищного кредитования и до 72 млн кв. м при варианте развития строительства в условиях увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, снижения административных барьеров и решения других проблем в сфере жилищного строительства.

2. Увеличение объемов жилищного строительства до 72 млн кв. м к 2010 г. потребует расширения строительных мощностей на 36%.

3. Возможности индустрии строительных материалов не являются существенным ограничением для увеличения объемов жилищного строительства. По некоторым материалам (цемент, стеновые и теплоизоляционные материалы) объемы потенциальных мощностей могут оказаться недостаточными, однако при необходимости они могут быть оперативно увеличены.

4. Увеличение темпов роста жилищного строительства в рассматриваемый период будет ограничиваться возможностями по обеспечению земельных участков инженерно-технической инфраструктурой. 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.

5. Перспективы развития строительства жилья ограничены также с точки зрения возможностей привлечения в жилищное строительство кредитных ресурсов. Банки, в соответствии с результатами опроса, планируют выдавать кредиты застройщикам жилья в объемах, составляющих не более 15% их потребности.

6. При любых вариантах прогнозных сценариев предложение жилья отстает от спроса. Таким образом, сфера жилищного строительства выступает основным ограничителем для формирования рынка доступного жилья.

4. Оценка возможностей банковской системы по развитию жилищного кредитования населения

Как показал анализ, одним из основных ограничений возможности населения улучшать жилищные условия являются недостаточные объемы жилищного кредитования. Оценка перспектив банковской системы по развитию жилищного кредитования осуществлялась на основе анкетного опроса банков[8], прогноза развития банковской системы[9] и прогноза потенциальных возможностей банков по предоставлению жилищных кредитов, а также экспертных оценок перспектив развития рынка ипотечных ценных бумаг[10].

Перспективы развития жилищного кредитования населения

Анкетный опрос показал, что банки с большой осторожностью подходят к прогнозированию перспектив развития жилищного кредитования населения.

Среди факторов, препятствующих развитию жилищного кредитования населения в ближайшие годы, на первый план банки выдвигают:

- отсутствие эффективной процедуры обращения взыскания на заложенное жилье и выселения;
- отсутствие у заемщиков документально подтвержденных доходов;
- отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов;
- высокая стоимость нотариального удостоверения и регистрации;
- сложная и длительная процедура регистрации прав и сделок.

Так, по мнению 89% опрошенных банков, в интересах развития жилищного ипотечного кредитования в первую очередь должны быть решены вопросы, связанные с организацией эффективной процедуры обращения взыскания на заложенное жилье и выселения в случае невозврата кредита.

Следующие по значимости проблемы - отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов у банков и проблема документального подтверждения доходов заемщиков (более 85% опрошенных банков отметили это как факторы, препятствующие развитию ипотечного жилищного кредитования).

[8] Опрос банков проведен Центром исследований РАМ в декабре 2003 - январе 2004 г.
[9] Прогноз проведен фондом экономических исследований «Центр развития».
[10] Оценка проведена ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

При этом банки, относящиеся к разным группам в соответствии с объемами активов, по-разному оценивают важность факторов. Так, для более крупных банков наиболее важны проблемы высоких рисков жилищного кредитования, отсутствия четкого регулирования рынка жилищного кредитования, а также обращения взыскания. Небольшие банки в числе значимых проблем называют отсутствие долгосрочных финансовых ресурсов, недостаток средств на организацию деятельности банка по предоставлению жилищных кредитов. Кроме того, по мнению банков, на принятие решения о начале жилищного кредитования оказывают влияние относительно невысокая доходность данных операций при существенных рисках, сложная и длительная процедура регистрации прав и сделок, а также высокая стоимость нотариального удостоверения и регистрации сделок.

За 2003 г. общий объем выданных банками жилищных кредитов оценивается примерно на уровне 10,5 млрд руб. При этом, несмотря на высокие темпы увеличения объемов предоставления ипотечных жилищных кредитов, потенциальный спрос населения более чем в 10 раз превышает текущий объем предложения кредитов. Банки пока еще не полностью используют свои потенциальные возможности по жилищному кредитованию населения, которые по условиям 2003 г. ретроспективно могут быть оценены на уровне 62 млрд руб.

В 2003 г. доля Москвы в общем объеме выданных ипотечных жилищных кредитов в России составила, по оценкам, проведенным в ходе исследования, 59,4%. В Московской области было выдано 6,7% кредитов, в Санкт-Петербурге – 4,6%, а в Самаре – 4,4%. Доля Екатеринбурга составила 1,3%, в каждом остальных обследованных городов - менее 1% от общего объема выданных кредитов. Так, в Калининграде данный показатель составил 0,1%.

Опросы банков показали существенные различия в планируемых объемах жилищного кредитования населения. Максимальные темпы увеличения объемов кредитования, по мнению банков, составят:

- в 2004-2006 гг. 1,8 - 2,2 раза ежегодно;
- в 2007-2010 гг. 1,4 - 1,5 раза ежегодно.

Минимальные темпы увеличения объемов кредитования оцениваются на уровне лишь 10 - 20% в год.

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

Планируемое банками предложение жилищных кредитов, даже по их максимальным оценкам, существенно отстает от потенциальных возможностей банков на протяжении почти всего прогнозного периода. Лишь к 2010 г. банки планируют выйти на максимально возможные объемы: 415 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что составит примерно 94 - 97% от прогноза потенциально возможных объемов предложения жилищных кредитов. По минимальным оценкам, банки планируют увеличивать объемы жилищного кредитования более медленными темпами и предоставить в 2010 г. жилищных кредитов лишь на сумму до 75 млрд руб. (в ценах 2010 г.). Это отражает осторожное отношение банков к развитию жилищного кредитования в сегодняшних условиях и ожидание улучшения законодательных и нормативных условий для жилищного кредитования.

Принятие мер, нацеленных на упрощение процедур, связанных с обращением взыскания, оформлением жилищных кредитов, а также на формирование благоприятного нормативного правового режима для выпуска ипотечных ценных бумаг, приведет к росту объемов жилищного кредитования населения и увеличению возможностей граждан приобретать жилье.

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг

Развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит банкам расширить финансовую базу ипотечного жилищного кредитования и практически полностью удовлетворить спрос населения на жилищные кредиты уже в 2007 г. Потенциальное предложение жилищных кредитов может увеличиться к 2010 г. с максимально планируемых банками 415 млрд руб. до 1 124 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

Прогнозируемый объем эмиссии ипотечных ценных бумаг банками, по экспертным оценкам, может составить в 2010 г. около 600 млрд руб. (в ценах 2010 г.), при условии формирования благоприятного законодательного и нормативного правового регулирования. При этом во внимание принималось сдержанное отношение банков к перспективам эмиссии ипотечных ценных бумаг, поскольку лишь 25% опрошенных банков рассматривают для себя возможность эмиссии ипотечных ценных бумаг.

Потенциальная емкость рынка ипотечных ценных бумаг (возможности инвесторов приобретать ипотечные ценные бумаги) оценивается экспертами в объеме 2,2 трлн руб. (в ценах 2003 г.) за период 2004-2010 гг. При развитии рынка ипотечных ценных бумаг

инвесторы (банки, Пенсионный фонд России, негосударственные пенсионные фонды, финансовые и страховые компании и др.) проявят интерес к этому финансовому инструменту.

Прогнозируемые объемы выкупленных Агентством по ипотечному жилищному кредитованию закладных составят в текущих ценах от 3 млрд руб. в 2004 г. до 109 млрд руб. в 2010 г.

Таким образом, при планируемых банками объемах жилищного кредитования населения спрос на жилье при инерционном варианте прогноза будет существенно ограничен объемом предложения жилищных кредитов и удовлетворен не более чем на 39% даже в 2010 г. При варианте проведения всех реформ при развитии рынка ипотечных ценных бумаг спрос на жилищные кредиты может быть полностью удовлетворен начиная с 2007 г. При этом объем жилищного кредитования населения в 2010 г. может составить, с учетом спроса на эти кредиты, 521 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

Основные выводы

1. Планируемое банками предложение жилищных кредитов, даже по максимальным оценкам, существенно отстает от потенциальных возможностей банков на протяжении почти всего прогнозного периода. Лишь к 2010 г., по максимальной оценке банков, они планируют предоставить кредитов на сумму, составляющую примерно 94 - 97% от прогноза потенциально возможных объемов предложения жилищных кредитов.

2. По максимальной оценке, банки планируют увеличить объем предоставляемых жилищных кредитов в 2010 г. до 415 млрд руб. (в ценах 2010 г.). По минимальной оценке, объем жилищных кредитов в 2010 г. составит лишь 75 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

3. При условии формирования благоприятного режима для развития рынка ипотечных ценных бумаг предложение жилищных кредитов может увеличиться к 2010 г. до 1 124 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что позволит полностью удовлетворить спрос населения на кредиты (521 млрд руб. в ценах 2010 г.).

5. Основные результаты прогнозных оценок спроса и предложения на рынке жилья (по результатам моделирования)

При проведении прогнозных оценок на период 2004-2010 гг. была произведена оценка платежеспособного спроса населения на жилье и жилищные кредиты, определены и оценены факторы, влияющие на его формирование. В то же время оценены возможности обеспечения адекватного предложения жилья, т.е. возможности жилищного рынка и жилищного строительства соответствующим образом реагировать на увеличение спроса на жилье.

Далее приведены результаты прогнозных оценок для инерционного варианта и варианта проведения всех реформ.

Таблица 1. 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 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 том числе 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 том числе без привлечения заемных средств	Млрд руб.	236	394	440	474	513	479	474
с привлечением заемных средств	Млрд руб.	58	123	222	338	497	698	1 067
Банковская система								
6. Спрос 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 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 в улучшении жилищных услових в данном году	%	1,5	2,5	3,1	3,1	3,4	3,3	3,7
10.2. % от домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в данном году и планирующих ее осуществить 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[11]	%	16,1	21,4	23,0	22,9	23,5	24,3	25,3

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

Таблица 2. Основные характеристики рынка жилья в 2004–2010 гг. при варианте проведения всех 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 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 том числе 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 том числе без привлечения заемных средств	Млрд руб.	247	346	369	344	485	667	536
с привлечением заемных средств	Млрд руб.	103	298	638	824	862	843	1 376
Банковская система								
6. Спрос 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 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 в улучшении жилищных условий в данном году	%	1,8	2,8	3,7	4,3	4,2	4,0	4,9
10.2. % от домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в данном году и планирующих ее осуществить 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[12]	%	16,1	16,9	14,3	16,7	20,0	25,0	30,5

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

Данные прогнозные оценки показывают, что при условии проведения необходимых реформ удовлетворенный спрос на жилье, т.е. спрос, обеспеченный предложением, увеличится с 350 млрд руб. в 2004 г. до 1,9 трлн руб. в 2010 г. (в текущих ценах), составив в совокупности за рассматриваемый период 5,8 трлн руб. (в ценах 2003 г.). В среднем, за период с 2004 по 2010 г. доля удовлетворенного спроса на жилье составит 58% (при этом 36,2% в 2004 г. и 61,9% в 2010 г.).

При инерционном варианте развития доля удовлетворенного спроса на жилье не превысит 36% в 2005 г. и начиная с 2006 г. будет иметь тенденцию к снижению: в 2010 г. она составит 25,6%. В совокупности за период 2004-2010 гг. удовлетворенный спрос будет ниже на 24% и составит 4,4 млрд руб. (в ценах 2003 г.). Это происходит по двум причинам. Во-первых, планируемое предложение банками жилищных кредитов оказывается ниже спроса со стороны населения, что приводит к тому, что домохозяйства, которые не смогут получить кредит, будут не в состоянии приобрести жилье. Во-вторых, прогнозируемый строителями объем строительства жилья оказывается недостаточным для того, чтобы удовлетворить весь имеющийся спрос на жилье, даже с учетом ограниченных возможностей банков выдавать жилищные кредиты.

Прогнозируемая доля удовлетворенного спроса в среднем за 2004–2010 гг., при условии проведения необходимых реформ, практически во всех рассмотренных городах и регионах превысит 70%. Исключения составят Новосибирск (менее 27%) и Владивосток (менее 58%).

При инерционном варианте развития данный показатель не превысит 50% ни в одном из рассматриваемых городов и регионов.

Спрос на жилье домохозяйств, которые не смогли решить жилищную проблему в текущий период, переходит на следующий период. При недостаточных объемах предложения жилья и жилищных кредитов ежегодно будет удовлетворяться часть спроса на жилье, что в условиях роста доходов населения приведет к накоплению неудовлетворенного спроса, особенно при инерционном варианте. Так, при инерционном варианте неудовлетворенный спрос на жилье составит в 2010 г. 4 477 млрд руб. (в ценах 2010 г.), а при варианте проведения всех реформ – 1 176 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

Удовлетворенный спрос населения на жилье составит в 2010 г. (в ценах 2010 г.):

- при инерционном варианте – 1 541 млрд руб., в том числе спрос на жилье без привлечения кредитов будет удовлетворен в размере 474 млрд руб. и спрос на жилье с привлечением кредитов – 1 067 млрд руб.;
- при варианте проведения всех реформ – 1 912 млрд руб. (увеличение на 25% по сравнению с инерционным вариантом), в том числе спрос на жилье без привлечения кредитов - 536 млрд руб. и спрос на жилье с привлечением кредитов - 1376 млрд руб.

Спрос населения на жилищные кредиты при варианте проведения всех реформ будет полностью обеспечен кредитами начиная с 2007 г. Однако возможности граждан удовлетворять спрос на жилье будут ограничены объемами жилищного строительства. Для удовлетворения спроса населения на жилье строители должны построить в первые годы (2005-2006 гг.) на 45 млн кв. м больше, чем ожидается по прогнозу развития жилищного строительства.

Если же объемы строительства жилья в первые годы будут на уровне прогнозируемых, то для удовлетворения спроса на жилье в 2010 г. потребуется увеличить объемы строительства жилья до 145 млн кв. м общей площади, что на 73 млн кв. м больше, чем ожидается (72 млн кв. м).

Существенным ограничением возможности населения улучшать жилищные условия является уровень доходов. Минимальные ежемесячные среднедушевые 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 всех реформ минимальные требуемые среднедушевые 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 необходимого уровня 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.

К 2010 г. в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Новосибирске и Калининграде в случае проведения всех необходимых реформ более 35% населения будут иметь душевые доходы выше минимального необходимого уровня для приобретения семьей из трех человек стандартной квартиры за счет собственных средств и жилищных кредитов. Во Владивостоке этот показатель составит лишь 11%.

При варианте проведения всех реформ доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия, вырастет с 1,8% в 2004 г. от домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в данном году, до 4,9% в 2010 г. При инерционном варианте доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия, увеличится к 2010 г. до 3,7% от всех домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в данном году. Всего за период 2004-2010 гг. число семей, улучшивших жилищные условия, составит 8,8 млн при варианте проведения всех реформ и 7,1 млн при инерционном варианте.

Возможности граждан приобретать жилье зависят от ценовой ситуации на жилищном рынке. В прогнозируемый период, при всех сценариях и вариантах прогнозных оценок, цены на рынке жилья имеют общую тенденцию к росту, за исключением варианта проведения всех реформ, который обеспечивает стабилизацию реальных цен на жилье в 2007-2010 гг.

При условии проведения всех реформ реальные цены на жилье увеличатся 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 спроса на жилье за счет развития жилищного кредитования, который не полностью обеспечивается в этот период соответствующими объемами строительства жилья. Начиная с 2007 г. происходит стабилизация реальных цен на жилье. При инерционном варианте наблюдается устойчивый рост реальных цен на жилье на 15% в год. Прогнозируется, что к 2010 г. при инерционном развитии событий реальные цены на жилье могут вырасти в 1,8 раза по сравнению с 2003 г.

В случае проведения 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 в 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 не более чем на 20% в год) и Владивостоке (в среднем на 13% в год).

Основные выводы

1. Проведенные прогнозные оценки показали, что процент удовлетворенного спроса на жилье даже при варианте проведения всех реформ будет ограничен объемом предложения на рынке жилья и составит в среднем за год около 58% в

период 2004-2010 гг. (при этом 36,2% в 2004 г. и 61,9% в 2010 г.). При инерционном варианте развития доля удовлетворенного спроса на жилье в среднем составит 29% (30,4% в 2004 г. и 25,6% в 2010 г.).

2. Удовлетворенный спрос населения на жилье составит в 2010 г. (в ценах 2010 г.) при инерционном варианте - 1 541 млрд руб., при варианте проведения всех реформ – 1 912 млрд руб., т.е. на 25% больше. При этом неудовлетворенный спрос на жилье при инерционном варианте составит в 2010 г. 4 477 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что значительно больше, чем при варианте проведения всех реформ – 1 176 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

3. Вариант проведения всех реформ обеспечивает стабилизацию реальных цен на жилье в период 2007–2010 гг., тогда как при других сценариях и вариантах прогнозных оценок реальные цены на рынке жилья имеют общую тенденцию к росту.

4. **При варианте проведения всех реформ доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия, вырастет с 1,8% от домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в 2004 году, до 4,9% в 2010 г. Число семей, улучшивших жилищные условия за весь период 2004–2010 гг., составит 8,8 млн.**

5. Таким образом, наиболее эффективным с точки зрения решения жилищной проблемы населения является вариант проведения всех реформ. Преимущества этого варианта заключаются в том, что он позволяет в наибольшей степени удовлетворить спрос населения на жилье. Это отражается в показателях удовлетворенного спроса на жилье и доли домохозяйств, улучшивших жилищные условия, которые выше при данном варианте.

При варианте проведения всех реформ происходит более равномерное по годам обеспечение населения жильем и в меньших объемах накапливается отложенный (неудовлетворенный) спрос на жилье по сравнению с инерционным вариантом. Поэтому неудовлетворенный спрос на жилье при инерционном варианте в 2010 г. в 3,8 раза превышает величину неудовлетворенного спроса, прогнозируемого при варианте проведения всех реформ. Это объясняется тем, что инерционный вариант характеризуется меньшими темпами роста объемов жилищного строительства и меньшими объемами предлагаемых банками жилищных кредитов, что не позволяет удовлетворить спрос населения на жилье.

6. Для полного удовлетворения спроса населения на жилье (с учетом прогнозируемых объемов жилищного кредитования) при варианте проведения всех

реформ потребуется увеличение объемов строительства жилья в 2010 г. до 145 млн кв. м общей площади, что на 73 млн кв. м больше, чем ожидается в соответствии с проведенными оценками (72 млн кв. м).

6. Основные результаты

Проведенное исследование платежеспособного спроса населения на жилье, рынка жилья, объемов жилищного строительства и банковского кредитования жилья позволило получить следующие основные результаты.

1. Оценка потребности населения в улучшении жилищных условий, спроса на жилье

1.1. По состоянию на конец 2003 г. 39% домохозяйств были удовлетворены жилищными условиями, а 61% домохозяйств хотели бы улучшить жилищные условия.

1.2. По отношению ко всем домохозяйствам (100%): 28,5% хотели бы приобрести или построить жилье; 7,1% планируют получить жилье по очереди или в порядке расселения; 6,2% желают улучшить жилищные условия другими способами (получить жилье по наследству, арендовать, обменять и т.д.); 19,2% от всех домохозяйств не видят никаких возможностей улучшения жилищных условий.

Из числа домохозяйств, желающих улучшить жилищные условия:

- 46,8% хотели бы приобрести или построить жилье;
- 21,7% планируют улучшить жилищные условия другими способами, в том числе 11,1% - путем получения жилья в порядке очереди или расселения;
- 31,5% не видят никаких возможностей для решения жилищной проблемы.

1.3. Из числа домохозяйств, которые хотели бы улучшить жилищные условия, но пока не готовы приобрести или построить жилье, 64% готовы были бы рассмотреть такую возможность при условии получения частичной помощи от государства в форме оплаты части стоимости жилья или предоставления льготных условий получения кредита в банке. Доля таких семей от всех домохозяйств составляет 20,8%.

1.4. При условии предоставления частичной помощи со стороны государства существенно увеличивается доля домохозяйств, ориентированных на улучшение жилищных условий путем приобретения и строительства жилья, - с 28,5% до 49,3%, т.е. в 1,7 раза. При этом 9% домохозяйств в любом случае будут нуждаться в предоставлении социального жилья, а 2,7% - использовать другие способы решения жилищной проблемы (получить жилье по наследству, арендовать, обменять и т.д.).

1.5. Общая потребность населения России в жилье составляет 1 569,8 млн кв. м, или 17 767,5 млрд руб. в стоимостном выражении (в ценах 2003 г.). С учетом того, что часть этой потребности может быть удовлетворена за счет продажи жилья на вторичном рынке, потребность в строительстве нового жилья составляет 1 291 млн кв. м (14 612,6 млрд руб. в ценах 2003 г.). Таким образом, потребность в строительстве жилья составляет 46,1% от существующего жилищного фонда, который сегодня равен 2,8 млрд кв. м.

1.6. Спрос на жилье, определяемый потребностью со стороны домохозяйств, имеющих средства и доходы в объемах, достаточных для приобретения жилья при текущих ценах, в том числе с привлечением кредитных ресурсов, составляет по условиям 2003 г. 25% от общей потребности населения в жилье (378,6 млн кв. м, или 4 285,9 млрд руб. в ценах 2003 г.).

1.7. Предпочтительными способами решения жилищной проблемы домохозяйствами, которые хотели бы приобрести или построить жилье, являются:

- приобретение готового жилья на первичном или вторичном рынках жилья – 75,4%;
- строительство жилья – 24,6%.

1.8. Выявлены существенные различия между структурой предпочтений домохозяйств в способах улучшения жилищных условий и структурой предложения жилья. Данные анкетного 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 рынке жилья. При этом в структуре предложения жилья на первичном рынке доля готового жилья составляет лишь порядка 10%.

1.9. Опросы населения выявили, что около 3% всех домохозяйств готовы осуществлять индивидуальное строительство жилья, тогда как приобрести готовое индивидуальное жилье хотели бы 15%. В настоящее время, по данным Госкомстата России, около 42% строящегося жилья относится к индивидуальному строительству. Это говорит о том, что в условиях ограниченного предложения на рынке готового жилья домохозяйства вынуждены решать жилищную проблему, строя собственными силами индивидуальное жилье.

1.10. Среди различных вариантов финансирования приобретения или строительства жилья граждане в наибольшей степени готовы использовать ипотечные жилищные кредиты на приобретение готового жилья - 51,9%; 9,2% хотели бы приобрести жилье с применением накопительных схем; 6,3% готовы взять кредит на индивидуальное строительство жилья; примерно 5,9% ориентированы на жилищный кредит на участие в долевом строительстве жилья; 5,7% предполагают принять участие в долевом строительстве многоквартирного дома; 11,2% не хотят использовать ни один из предлагаемых вариантов финансирования, а 9,8% затруднились ответить. (На вопрос о предпочитаемых вариантах использования различных финансовых механизмов приобретения жилья отвечали 17,1% всех респондентов, которые при проведении опроса соответствовали минимально установленным в анкете требованиям по душевому доходу (не менее 15 тыс. руб. в месяц для Москвы и не менее 6 тыс. руб. в месяц для других регионов) и возрасту (21 - 50 лет) для получения жилищных кредитов и которые хотели бы приобрести или построить жилье самостоятельно или с помощью государства).

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

1.12. Общий спрос населения на жилищные кредиты по условиям 2003 г. оценивается примерно в 1,1 трлн руб. (в ценах 2003 г.). При этом спрос на жилищные кредиты на 2004 г. (при условии планирования улучшения жилищных условий в 2004 г.) составляет 124 млрд руб. (в ценах и на условиях кредитования 2003 г.), в случае оказания частичной государственной помощи этот спрос может быть увеличен еще на 15 млрд руб. и составит 139 млрд руб.

1.13. Была выявлена следующая тенденция изменения спроса на кредиты в зависимости от уровня доходов домохозяйств: чем выше доходы, тем больше готовность приобрести жилье с привлечением кредитных средств. Так, около 65% спроса на жилищные кредиты приходится на группу домохозяйств с наибольшими доходами (от 11 900 руб. в мес. на человека).

2. Оценка возможностей и перспектив развития жилищного строительства

2.1. При сохранении существующей ситуации в сфере жилищного строительства темпы роста объемов жилищного строительства в период с 2004 по 2010 г. составят 5 - 6% в год. Объемы ввода жилья увеличатся с 36,25 млн кв. м. в 2003 г. до 53 млн кв. м в 2010 г. При условии увеличения платежеспособного спроса населения на жилье за счет развития системы жилищного кредитования прогнозируется ежегодный рост объемов жилищного строительства на уровне 10%, объемы ввода жилья в 2010 г. увеличатся до 72 млн кв. м, что потребует расширения строительных мощностей на 36%.

2.2. При увеличении строительства жилья в случае расширения платежеспособного спроса населения запланированные объемы производства некоторых видов строительных материалов окажутся недостаточными уже в 2004 г. (цемент, стеновые, теплоизоляционные материалы). Несмотря на неполное использование потенциальных мощностей по производству этих материалов, их может не хватить для удовлетворения потребностей жилищного строительства. При этом потенциальные мощности по производству кровельных материалов и сборного железобетона позволят реализовать даже оптимистичные планы регионов и муниципалитетов по увеличению объемов ввода жилья. Важно отметить, что, несмотря на наличие указанного формального ограничения, производство строительных материалов при необходимости может быть оперативно увеличено.

2.3. Прогнозируемый рост объемов строительства жилья в условиях увеличения платежеспособного спроса населения будет ограничен возможностями развития инженерно-технической инфраструктуры уже в 2004 г. В такой ситуации регионы и города могут столкнуться с серьезным препятствием на пути увеличения объемов жилищного строительства. Максимальные прогнозируемые объемы строительства жилья могут быть обеспечены существующими и перспективными возможностями по развитию мощностей и сетей инженерной инфраструктуры от 94,2% в 2004 г. до 77,1% в 2010 г.

2.4. Перспективы развития строительства жилья ограничены также с точки зрения возможностей привлечения кредитных ресурсов в жилищное строительство. Банки планируют выдавать кредиты застройщикам жилья в объемах, составляющих не более 15% от потребности застройщиков.

2.5. При этом потенциальные возможности банков по предоставлению подобных кредитов могут начиная с 2006–2007 гг. полностью обеспечить потребности жилищного строительства по кредитованию застройщиков. Для реализации

потенциальных возможностей банков необходимо создать условия для повышения надежности и привлекательности кредитования застройщиков жилья.

3. Оценка возможностей развития жилищного кредитования населения

3.1. За 2003 г. общий объем выданных банками жилищных кредитов оценивается примерно в 10,5 млрд руб. При этом потенциальный спрос более чем в 10 раз превышает текущий объем предложения кредитов. Банки пока еще не полностью используют свои потенциальные возможности по жилищному кредитованию населения, которые по условиям 2003 г. ретроспективно могут быть оценены на уровне 62 млрд руб.

3.2. Опросы банков показали существенные различия в планируемых объемах жилищного кредитования населения. Максимальные темпы увеличения объемов кредитования составляют:

- в 2004-2006 гг. 1,8 - 2,2 раза ежегодно;
- в 2007-2010 гг. 1,4 - 1,5 раза ежегодно.

Минимальные темпы увеличения объемов кредитования оцениваются на уровне лишь 10 - 20% в год.

3.3. Исходя из прогноза развития банковской системы и нормативных ограничений на деятельность банков, потенциальный возможный объем жилищных кредитов населению к 2010 г. может составить от 427 до 444 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

3.4. Планируемое банками предложение жилищных кредитов, даже по их максимальным оценкам, существенно отстает от потенциальных возможностей банков на протяжении почти всего прогнозного периода. Лишь к 2010 г. банки планируют выйти на максимально возможные объемы: 415 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что составит примерно 94 - 97% от прогноза потенциально возможных объемов предложения жилищных кредитов. По минимальным оценкам, банки планируют увеличивать объемы жилищного кредитования более медленными темпами и предоставить в 2010 г. жилищных кредитов лишь на сумму до 75 млрд руб. (в ценах 2010 г.). Это отражает осторожное отношение банков к развитию жилищного кредитования в сегодняшних условиях и ожидание улучшения законодательных и нормативных условий для жилищного кредитования.

3.5. При условии формирования благоприятного режима для развития рынка ипотечных ценных бумаг потенциальное предложение жилищных кредитов может увеличиться к 2010 г. до 1 124 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

3.6. При планируемых банками объемах жилищного кредитования населения спрос на жилье при инерционном варианте прогноза будет существенно ограничен объемам предложения жилищных кредитов и удовлетворен не более чем на 38,8% даже в 2010 г. При варианте проведения всех реформ при развитии рынка ипотечных ценных бумаг спрос на жилищные кредиты может быть полностью удовлетворен начиная с 2007 г.

3.7. Прогнозируемый объем эмиссии ипотечных ценных бумаг банками, по экспертным оценкам, может составить в 2010 г. около 600 млрд руб. (в ценах 2010 г.), при условии формирования благоприятного законодательного и нормативного регулирования. При этом во внимание принималось сдержанное отношение банков к перспективам эмиссии ипотечных ценных бумаг, поскольку лишь 25% опрошенных банков рассматривают для себя возможность эмиссии ипотечных ценных бумаг.

3.8. Потенциальная емкость рынка ипотечных ценных бумаг (возможности инвесторов - банков, Пенсионного фонда России, негосударственных пенсионных фондов, финансовых и страховых компаний и др. - приобретать ипотечные ценные бумаги) оценивается экспертами в объеме 2,2 трлн руб. (в ценах 2003 г.) за период 2004-2010 гг.

3.9. Прогнозируемые объемы выкупленных Агентством по ипотечному жилищному кредитованию закладных составят в текущих ценах от 3 млрд руб. в 2004 г. до 109 млрд руб. в 2010 г.

4. Основные результаты прогнозных оценок спроса и предложения на рынке жилья

4.1. При условии проведения необходимых реформ удовлетворенный спрос на жилье, т.е. спрос, обеспеченный предложением, увеличится с 333 млрд руб. в 2004 г. до 1,25 трлн руб. в 2010 г. (в ценах 2003 г.), составив в совокупности за рассматриваемый период 5,8 трлн руб. (в ценах 2003 г.). В среднем за период с 2004 по 2010 г. доля удовлетворенного спроса на жилье составит 58% (при этом 36,2% в 2004 г. и 61,9% в 2010 г.).

4.2. При инерционном варианте развития доля удовлетворенного спроса на жилье не превысит 36% в 2005 г. и начиная с 2006 г. будет иметь тенденцию к снижению. В 2010 г. она составит лишь 25,6%.

4.3. Удовлетворенный спрос населения на жилье составит в 2010 г. (в текущих ценах):

- при инерционном варианте – 1 541 млрд руб., в том числе спрос на жилье без привлечения кредитов составит 474 млрд руб. и спрос на жилье с привлечением кредитов – 1 067 млрд руб.;
- при варианте проведения всех реформ – 1 912 млрд руб. (увеличение на 25% по сравнению с инерционным вариантом), в том числе спрос на жилье без привлечения кредитов составит 536 млрд руб. и спрос на жилье с привлечением кредитов – 1 376 млрд руб.

4.4. Неудовлетворенный спрос на жилье при инерционном варианте составит в 2010 г. 4 477 млрд руб. (в ценах 2010 г.), что значительно больше, чем при варианте проведения всех реформ – 1 176 млрд руб. (в ценах 2010 г.).

4.5. Для полного удовлетворения спроса населения на жилье (с учетом прогнозируемых объемов жилищного кредитования) при варианте проведения всех реформ потребуется увеличить объемы строительства жилья в 2010 г. до 145 млн кв. м общей площади, что на 73 млн кв. м больше, чем ожидается в соответствии с проведенными оценками (72 млн кв. м).

4.6. Спрос населения на кредиты при варианте проведения всех реформ будет полностью удовлетворен начиная с 2007 г., а при инерционном варианте спрос на кредиты будет удовлетворен максимально на 38,8% в 2010 г.

4.7. Минимальные ежемесячные среднедушевые 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.

4.8. При варианте проведения всех реформ минимальные требуемые среднедушевые 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 душевым доходом выше минимального необходимого уровня 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.

4.9. При варианте проведения всех реформ доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия, вырастет с 1,8% в 2004 г. от домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в данном году, до 4,9% в 2010 г. При инерционном варианте доля домохозяйств, улучшивших жилищные условия, увеличится к 2010 г. до 3,7% от всех домохозяйств, имеющих потребность в улучшении жилищных условий в данном году.

4.10. Вариант проведения всех реформ обеспечивает стабилизацию реальных цен на жилье в период 2007–2010 гг., тогда как при других сценариях и вариантах прогнозных оценок реальные цены на рынке жилья имеют общую тенденцию к росту.

4.11. При условии проведения всех реформ реальные цены на жилье в 2010 г. увеличиваются 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 спроса на жилье за счет развития жилищного кредитования, который не полностью обеспечивается соответствующими объемами строительства жилья. Начиная с 2007 г. происходит стабилизация реальных цен на жилье. При инерционном варианте наблюдается устойчивый рост реальных цен на жилье на 15% в год. Прогнозируется, что к 2010 году реальные цены на жилье вырастут в 1,8 раза по сравнению с 2003 г.