

## Стратегия развития ипотеки

На сайте Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) размещен проект Долгосрочной стратегии развития ипотечного жилищного кредитования (далее – Стратегия), разработанной по поручению Президента. Стратегическая цель – сделать жильё доступным через ипотечное кредитование для 60% населения к 2030 году. Достижение основных целей запланировано в 3 этапа.

- 2010-2011 гг. – период восстановления экономики до показателей докризисного уровня, формирование необходимой нормативной правовой базы, снятие административных ограничений и внедрение механизмов по стимулированию строительства жилья эконом-класса.
- 2012-2020 гг. – период полного восстановления экономики и выхода на устойчивые темпы роста. Достижение баланса между спросом и предложением на рынке жилья с поддержанием устойчивых темпов строительства при низкой волатильности цен и процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам, появление дифференциации кредитных программ. Резкий качественный скачок (по непонятным причинам) должен произойти между 2015 г. и 2020 г., когда доля ипотечной задолженности к ВВП вырастет с 7,8% в 2015 до 21,8% в 2020 году.
- 2021-2030 гг. – период полного насыщения рынка ипотеки.

Как это традиционно бывает в стратегических документах последних лет, Стратегия носит нормативный характер, т.е. описывает то количественное и качественное состояние рынка, которое соответствует поставленным целям. При этом так же традиционно Стратегия не содержит ни развернутого анализа ограничений (лишь вскользь упоминая о них), ни описания тех механизмов/стимулов, которые должны побудить участников рынка двигаться в желаемом направлении. В этой ситуации уже не удивительно то, что Стратегия никак не учитывает те решения по поддержке

### Расчёт объёмов спроса на жильё приобретаемого населением за счёт заёмных и собственных средств в стратегии

Целевые показатели	2011г.	2015г.	2020г.	2030г.
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт.	230	695	1270	1600
Жильё, приобретаемое по ипотеке в среднем в год, млн. кв.м.	12,4	37,5	68,6	86,4
Доля сделок с ипотекой на рынке жилья	20%	26%	40%	50%
Жильё, приобретаемое без заёмных средств, млн. кв.м.	49,7	106,8	102,9	86,4
Общий спрос на жильё, млн. кв.м.	62,1	144,3	171,5	172,8

*Примечание:* В качестве среднего размера жилого помещения в жилищном фонде принята величина 54 кв.м.  
*Источник:* АИЖК, расчёты Центр развития.

<sup>3</sup> Предполагается изменение стандартов обеспечения жилыми помещениями: в 2008-2011гг. – 54 кв.м. В последующие годы в качестве такого стандарта будет использоваться показатель среднего размера жилого помещения в жилищном фонде.

<sup>4</sup> Оценочно уровень инфляции принимался равным 10%.

<sup>5</sup> С учетом наличия ипотечного страхования.

ипотеки, которые были недавно приняты Правительством, и не оценивает эффекта выделения на эти цели 250 млрд. рублей за счет бюджета и ВЭБа.

В Стратегии существенное внимание уделено описанию тех инструментов, которые могут использовать в будущем участники рынка, хотя понятно, что финансовая инженерия не стоит на месте и уже лет через 5 набор используемых инструментов может сильно поменяться во всем мире. В то же время АИЖК, являющееся автором Стратегии, всячески затушевывает свою роль и не дает ответов на вопрос: какие ресурсы и на какие цели намерено потратить само Агентство?

В Стратегии остались подвешенными без ответов два наиболее принципиальных вопроса, без ответа на которые трудно всерьез относиться к анализу ипотечных планов:

1) откуда возьмутся долгосрочные финансовые ресурсы, за счет которых будет фондироваться ипотечное кредитование? А между прочим, уже в 2020 г. объем выдаваемых ипотечных кредитов, по мнению АИЖК, должен составить 21,8% ВВП, а в 2030 г. - 31,8%. Такой интенсивности ипотечного кредитования еще не знала ни одна страна в мире. Авторы Стратегии даже не попытались увязать ипотечные планы с планами пенсионными, не запросили никакой поддержки у бюджета – то есть оставили вопрос без ответа. Хотя поставили его.

2) Вопрос о том, а выдержит ли российская экономика такой план даже не был поставлен авторами, в то время, как ресурсные ограничения всё чаще сказываются в повседневной жизни. Каков же должен быть объём предложения на рынке жилищного строительства, чтобы не допустить перегрева рынка и образования «пузырей» в случае если выше перечисленные ограничения будут сняты? По нашей оценке (на основе данных, содержащихся в Стратегии), получается, что к 2011 году в России должны строить не менее 62,1 млн. кв.м. в год, к 2015 не менее 144,3 млн. кв.м., к 2020 году не менее 171,5 млн.кв.м. и к 2030 – 172,8 млн. кв.м. соответственно. *Для справки: в 2008 и 2009 году построили 64,1 и 59,8 млн. кв.м., соответственно.* Откуда в экономике возьмутся такие мощности не только по строительству, но и по строительным материалам? Есть ли соответствующее предложение земельных участков? Вопросы повисли в воздухе без ответа....

Целевые показатели (Стратегии)	2008г. (факт)	2009г.	2011г.	2015г.	2020г.	2030г.
Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения <sup>3</sup> жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств	17,8%	12%	19%	40%	50%	60%
Количество выдаваемых в год ипотечных жилищных кредитов, тыс. шт.	340	79	230	695	1270	1600
Доля сделок с ипотекой на рынке жилья	17%	12%	20%	26%	40%	50%
Отношение задолженности по ипотечным жилищным кредитам к ВВП, %	2,6	2,8	3,3	7,8	21,8	31,8
Превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту в рублях над годовым уровнем инфляции, +/- п.п.	-1,5%	+4,6% <sup>4</sup>	+3,3%	+2,5%	+2,0%	+1,0%
Средний срок ипотечного жилищного кредита, лет	18	16	16	19,5	20	25
Минимальный первоначальный взнос по ипотечному жилищному кредиту, %	10%	30%	30%	30% (10% <sup>6</sup> )	30% (10% <sup>5</sup> )	30% (10% <sup>6</sup> )
Доля ипотечных жилищных кредитов с ипотечным страхованием, %	0%	0%	2%	20%	20%	20%
Доля ипотеки, финансируемой за счет выпуска ипотечных ценных бумаг, %	6,1%	14%	18%	25%	50%	60%

**Сергей Алексашенко, Виталий Дементьев**