

СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ И ЕЁ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В РФ

БЕЛОУСОВ НИКОЛАЙ

Цель исследования

- Система ипотечного кредитования в РФ
- Проблемы и перспективы развития
- Возможности решения проблем роста

Модели построения системы ипотечного кредитования

- Традиционная модель
- Модель ипотечных облигаций
- Модель вторичного ипотечного рынка
- Контрактно-сберегательная модель

Характеристика рынка ипотечного кредитования

- Более 500 банков предоставляют услугу
- Формирование ряда специализированных банков
- «Посткризисный» статус – ужесточение требований и условий
- Появление новых инструментов, нацеленных на элиминирование рисков
- Недоступность услуги ипотеки

Статистика рынка недвижимости России

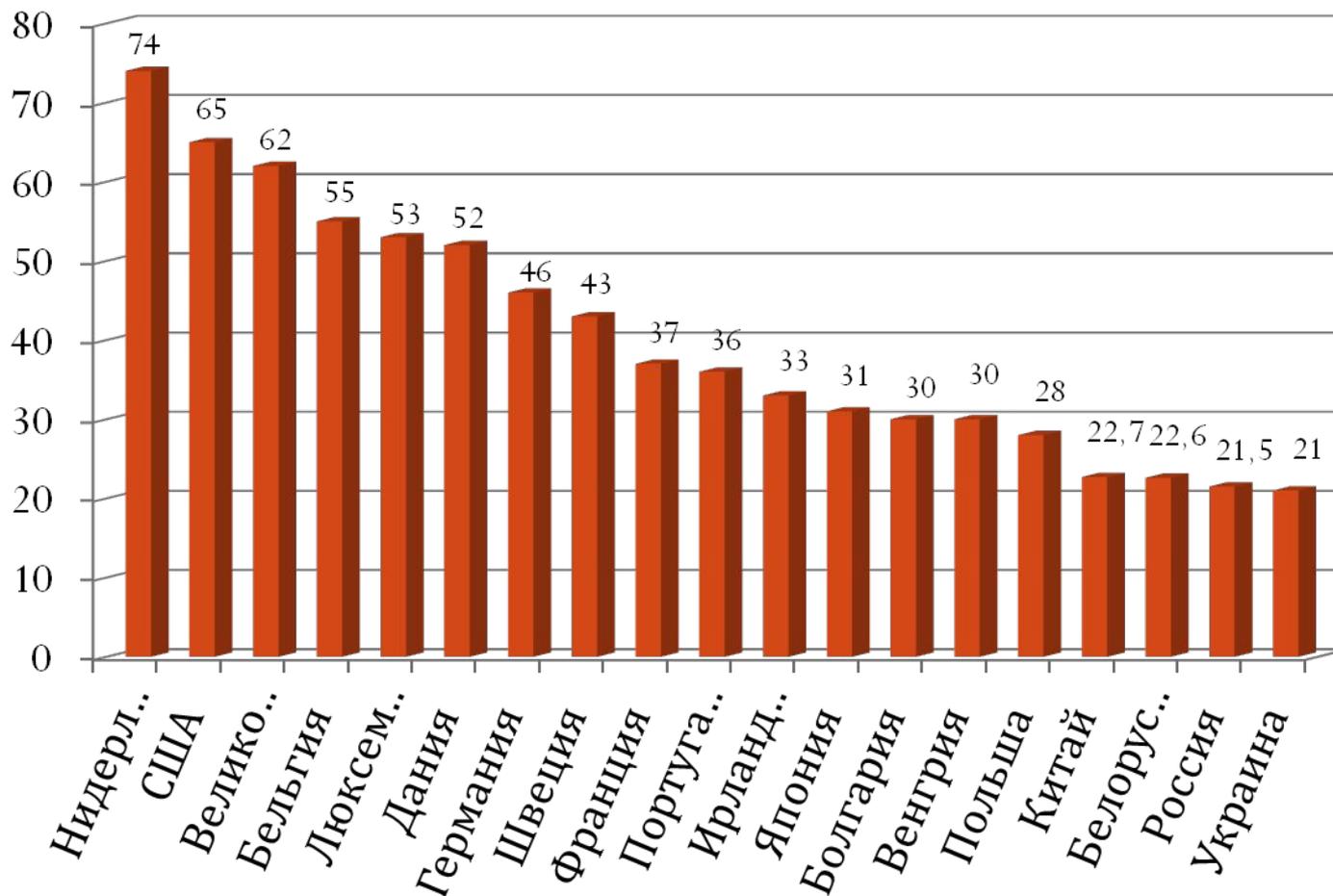
- 1 кв. м. на человека в год – международные нормы
- Население 142,2 млн. год → строить 142 млн. кв.м. в год
- В 2007 году +60 млн. кв. м. предложения → недостаток

Ситуация в жилищной сфере РФ

(по данным Федеральной службы статистики)

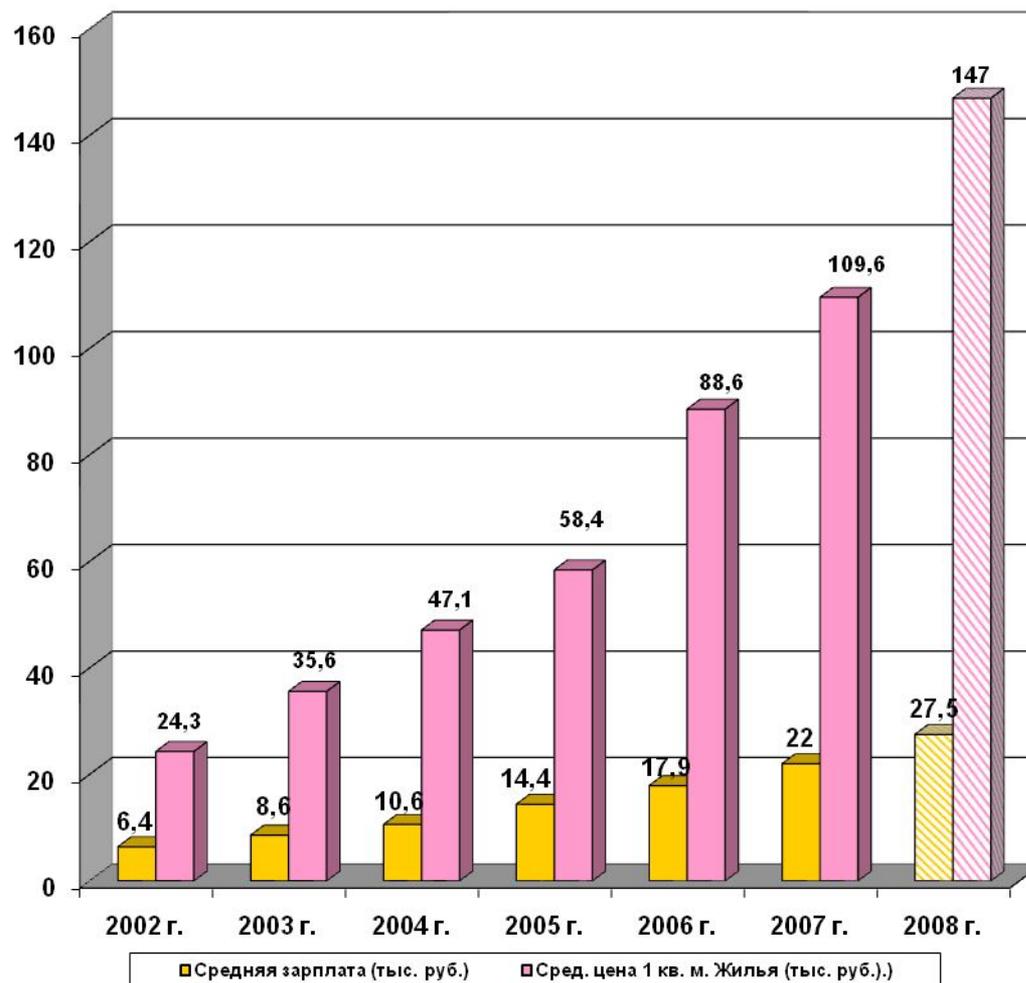
- Жилой фонд РФ более 3 млрд. кв. метров
- 98 млн. кв. м (3,2% всего жилищного фонда) - ветхий и аварийный жилой фонд
- 28% жилого фонда не отвечает современным требованиям к качественному жилью
- Каждый четвертый гражданин РФ проживает в неблагоустроенных квартирах

Обеспеченность населения жильем (кв. м. на 1 человека)



Доступность жилья

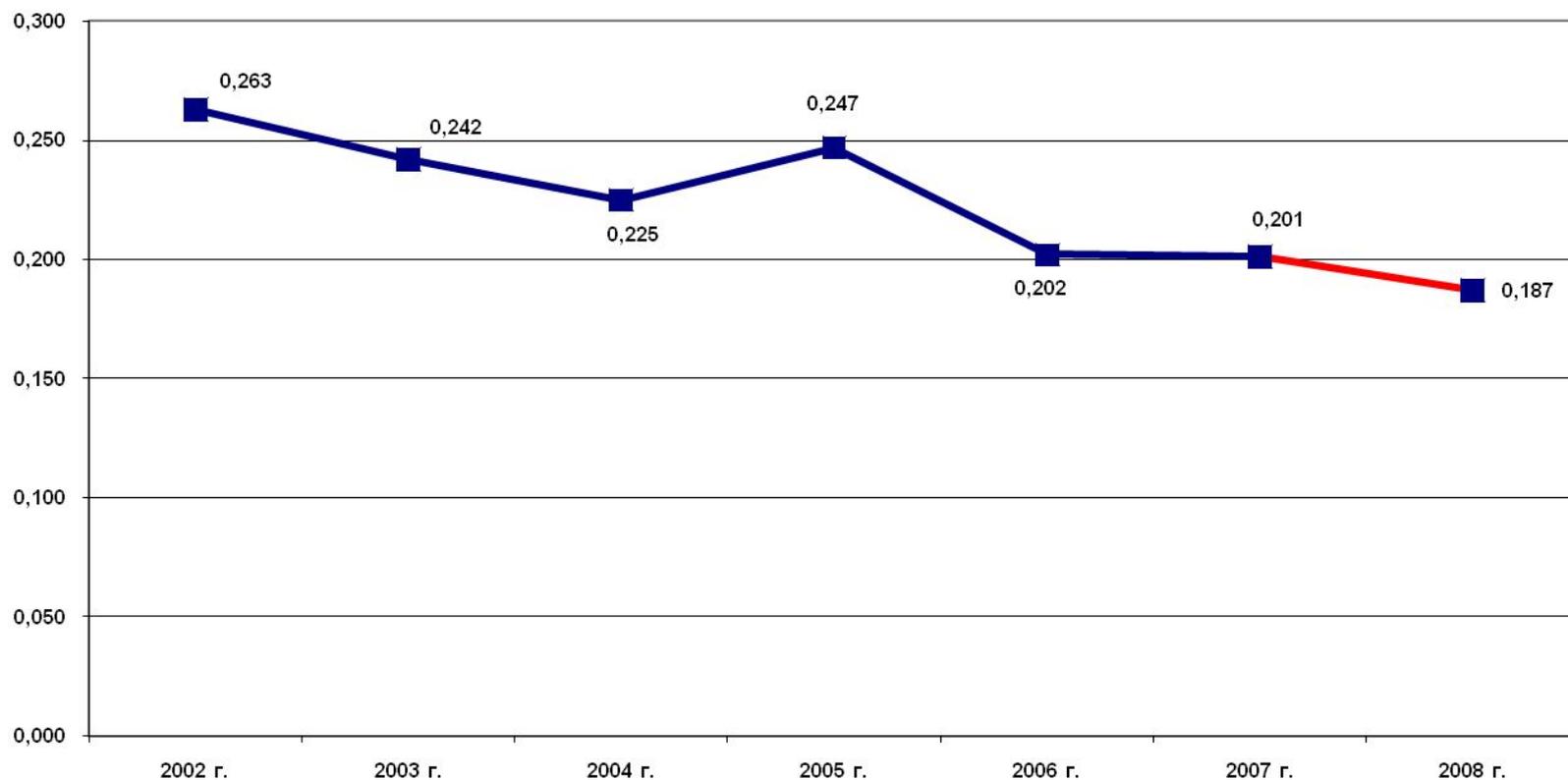
Рост средней зарплаты и средней стоимости 1 кв.м. жилья в Москве в 2002-2007 г.г. и прогноз на 2008 год



Доступность жилья

Уровень доступности жилья в Москве в 2002-2007 г.г. и прогноз на 2008г.

(кол-во кв.м., которые средний москвич может приобрести на свою зарплату)



Потенциал российского ипотечного рынка

- 1) неудовлетворенность населения жилищными условиями
- 2) либерализация условий ипотечного кредитования со стороны банка
- 3) перемещение ипотечных операторов в регионы
- 4) рост ипотечных программ
- 5) появление специализированных ипотечных банков
- 6) изменение схем рефинансирования

Сдерживающие факторы

- 1) ограниченным платежеспособный спрос населения
- 2) низкие объемы нового жилищного строительства в субъектах РФ
- 3) низкие темпы разработки и совершенствования законодательства о недвижимости
- 4) неразвитость инфраструктуры рынка жилья и жилищного строительства
- 5) психологические факторы
- 6) большое количество административных препон
- 7) большое количество субсидий и их «слабая адресность»
- 8) высокие процентные ставки
- 9) непрозрачные источники доходов граждан
- 10) неразвитость организационно-технологической и финансовой инфраструктуры в системе ипотеки

Выводы

- Дальнейший рост цен на недвижимость
- Повышение процентных ставок по ипотеке
- Усиление роли государства
- Увеличение числа социальных проектов

Пророки от государства

Даже несмотря на неблагоприятные тенденции мирового финансового рынка, мы тенденцию снижения ставок по ипотечным кредитам собираемся закрепить и будем двигаться в заявленном направлении.

Дмитрий Медведев, первый вице-премьер
Правительства РФ

Источник: Ведомости от 29.08.07