

ется в поддержании имеющихся финансовых потоков и рефинансировании долгов.

В середине марта 2010 года ОАО «Вымпелком» отчитался по итогам 2009 г. Его выручка выросла по сравнению с предыдущим годом на 10% до 275,2 млрд руб., а показатель OIBDA (аналитический показатель, означающий операционный доход до вычета износа основных средств и амортизации нематериальных активов) – на 12% до 135,2 млрд руб. В результате рентабельность ОАО «Вымпелкома» по OIBDA, несмотря на кризис, не сократилась, а увеличилась с 48% до 49,1%. Чистая прибыль в долларах (рублевый эквивалент ОАО «Вымпелком» не приводит) выросла на 114% до 1,1 млрд долл. США..

Таким образом, очевидно, что кризис носит системный и международный характер. Россия оказалась не менее других стран уязвима для удара международного кризиса. На фоне глобального кризиса проявились наши собственные явные и скрытые трудности – от фундаментальных проблем российской экономики, ошибок экономической политики в докризисный период, повысившие уязвимость, до, не всегда адекватной реакции на наступивший кризис.

Если бы рост «пузырей» в экономике, гиперболизация добычи ресурсов за счет отраслей производства и накопление внешнего долга частного сектора продолжались еще несколько лет, то кризис все равно произошел бы, но оказался бы намного более разрушительным.

ЛИТЕРАТУРА

1. Мировой финансовый кризис [Электронный ресурс]: URL: <http://www.about-crisis.ru>
2. О будущем России [Электронный ресурс]: URL: <http://www.crisis-blog.ru>
3. Раскрытие информации ОАО «Вымпелком» [Электронный ресурс]: URL: <http://about.beeline.ru/documents/>
4. С новым 1997 годом!// «Коммерсантъ». 2008. № 195 (4012).
5. In Crisis [Электронный ресурс]: URL: <http://www.newsweek.com/2008/06/17/in-crisis.html>

СИСТЕМА ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

*И.В. Гришина, Ю.И. Литвиненко
г. Белгород*

В современных экономических условиях важной социальной, политической и экономической задачей является развитие и совершенствование ипотечного жилищного кредитования в России. Жилищная проблема является одной из наиболее острых социально-экономических проблем, решение которой требует существенной реорганизации и повышения эффективности ипотечного жилищного кредитования. Основной целью развития ипотечного жилищного кредитования является, с одной стороны, улучшение

ние жилищных условий населения, а с другой, стимулирование спроса на рынке недвижимости и строительства. Кроме этого поддержка государством развития ипотечного кредитования является одной из основных предпосылок снижения социальной напряженности и достижения реального экономического роста в стране.

В 2008 г. на одного жителя России приходилось 22 кв. м общей площади жилых помещений. По этому показателю Россия заметно отстает от развитых стран. В Германии на одного жителя приходится 50 кв. м общей площади, в Великобритании – 62 кв. м, в США – 70 кв. м. Минимальный уровень обеспечения жильем согласно социальным стандартам ООН составляет 30 кв. м на человека. Если учесть, что на 2008 год весь жилищный фонд в стране оценивался в 3116 млн. кв. м., то для достижения социальных стандартов ООН жилищный фонд России необходимо увеличить на 26,66%.

В ходе рассмотрения состояния ипотечного жилищного кредитования в России был проведен анализ рынка жилой недвижимости, который показал, что в период 1992-2008 гг. общая площадь жилищного фонда в России стабильно возрастала, однако при этом в период с 1992-2005 гг. увеличивалась доля ветхого и аварийного жилья. С 2005-2008 гг. эта доля сохранялась на достаточно высоком уровне и в ближайшие годы будет возрастать за счет окончания срока эксплуатации жилья первых лет массовой застройки. Динамика развития жилищной сферы России представлена в табл. 1 [1].

Таблица 1

Показатели развития жилищной сферы в России
за период с 1992 по 2008 гг.

Показатели	1992	1995	2000	2005	2007	2008
Жилищный фонд, (млн. м. кв. общей площади), всего	2492	2645	2787	2955	3047	3116
в среднем на одного жителя (м.кв.)	16,8	18,0	19,2	20,9	21,5	22
Ввод в действие жилых домов (млн. м.кв. общей площади), всего	41,5	41,0	30,3	43,6	61,0	64,1
на 1 жителя,	0,28	0,28	0,21	0,31	0,43	0,45
в том числе населением за счет собственных и засемных средств	4,9	9,0	12,6	17,5	26,1	27,4
Число построенных квартир (тыс.),	682	602	373	515	721	768
средний размер построенных квартир (м.кв.)	60,8	68,2	81,1	84,5	84,6	83,4
Доля ветхого и аварийного жилья, %	1,3	1,4	2,4	3,2	3,2	3,2

Экономический кризис оказал негативное влияние на ипотечное жилищное кредитование по всем показателям. Динамика ипотечного кредитования России представлена в табл. 2 [2, 3].

**Динамика основных показателей ипотечного жилищного кредитования
в России за период с 2005-2009 гг.**

Показатели	2005	2006	2007	2008	2009
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	56 341	263 561	556 489	655 808	152 501
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. шт.	45,5	204,1	214,2	349,5	130,1
Задолженность по ипотечным кредитам, млн руб.	17 772	52 789	233 897	611 212	1 055 972
Валовый внутренний продукт, млрд. руб.	17 048	21 625	26 904	33 114	41 540
Доля задолженности по ипотечным кредитам к ВВП, %	0,1	0,3	0,9	1,9	2,6
Средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам, %	16,3	14,5	13,0	12,8	17,7

По данным Банка России, в 2009 г. ипотечные жилищные кредиты предоставляли 571 кредитных организаций, что составляет 52,7% от общего количества действовавших в 2009 г. кредитных организаций (1083). В 2009 году объем выданных кредитов по сравнению с 2008 годом сократился в 4,3 раза с 656 млрд. рублей до 153 млрд. рублей. Количество выданных кредитов сократилось в 2,7 раза с 350 до 130 тысяч. Объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам увеличился в 1,7 раза. Доля задолженности по ипотечным кредитам к ВВП увеличилась с 1,9% до 2,6%. В 2009 г. средневзвешенная процентная ставка по ипотечным жилищным кредитам повысилась в среднем почти на 5 процентных пунктов и составила 17,7% [2].

В ходе проведенного исследования в системе ипотечного кредитования были выявлены следующие проблемы: высокие ставки по ипотечным кредитам; резкий рост задолженности по выданным кредитам; высокий уровень первоначального взноса; падение стоимости залога; монополия в сфере строительства жилья и производства строительных материалов; высокий уровень коррупции и большое количество посредников. Таким образом, чтобы расширить границы ипотеки и обеспечить жильем основную массу населения, необходимы меры, направленные на повышение эффективности ипотечного жилищного кредитования.

Следствием кризисных явлений в ипотечном кредитовании стало развитие и реализация специальных программ реструктуризации просроченной задолженности: изменение графика погашения кредита с целью отсрочки или рассрочки выплат по просроченному долгу; прекращение начисления штрафных санкций за просроченную задолженность; пролонгирование программ ипотечного кредитования; предоставление заемщику

«кредитных каникул», во время которых размер платежа значительно снижается; перевод долговых обязательств на других лиц, а также привлечение дополнительных созаемщиков; формирование отдельной программы кредитования для реализации заложенного жилья, при условии получения согласия неплатежеспособных заемщиков на реализацию заложенного по ипотеке жилья; предоставление стабилизационного кредита, достаточного для совершения платежей по основному кредиту на срок до одного года; определение индивидуального порядка реструктуризации ипотечного кредита с заемщиками.

И всё же российский рынок ипотечного кредитования начинает процесс оздоровления. Банки готовы активно выдавать деньги под ипотеку. Объем кредитов, выданных за февраль – март 2010 г., вырос примерно в четыре раза по сравнению с объемом выдачи за февраль – март 2009 г. Проявляется стремление, со стороны банков, усилить свое положение на рынке или вернуться на позицию, которую они занимали до кризиса.

Данное оживление после кризиса даст толчок развитию ряда ипотечных программ в различных банках. Кризис заставил некоторые банки сформировать отдельную программу кредитования для реализации заложенного жилья.

Если говорить о процентных ставках в общем, то можно отметить их еженедельное снижение. В январе 2010 года среднерыночная ставка составила 17,7%. Начиная со второй половины января этого года ставки снижаются каждую неделю примерно на одну десятую процента, иногда и больше. Среднерыночная ставка за март 2010 г. составляет 16,72%.

Основной тенденцией также является снижение требований к заемщику при ипотечном кредитовании (минимальный пакет документов, возможность предоставления справки о доходах по форме банка, снижение процента первоначального взноса и др.). Основными условиями для кредитора являются – стабильность дохода и положительная кредитная история заемщика [4].

Активную роль по стимулированию ипотечной деятельности играют государственные меры. Были приняты поправки в ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», позволяющие банкам выпускать ипотечные облигации под кредиты с первоначальным взносом в 20% в замену бывших 30%. Правительством планируется снижение ипотечных ставок до 11%. Восстанавливается развитие ипотеки на первичном рынке жилья. Государство заинтересовано в развитии строительной отрасли страны, а для этого необходимо привлечение в нее дополнительных инвестиций. Именно поэтому большинство правительственных программ в 2010 году направлено на поддержку ипотечного кредитования в сегменте новостроек.

В результате проведенного исследования современного состояния ипотечного жилищного кредитования в России можно сформулировать основные факторы, которые смогут повлиять на восстановление данного сектора экономики: стимулирование правительством снижения ипотечных ставок до 10-11% годовых; снижение размера первоначального взноса до

15-20%; формирование государственных заказов на строительство социального жилья; ограничение роста инфляции (по итогам 2009 года инфляция в России составила 8,8%); ограничение роста цен на строительные материалы; совершенствование государственного регулирования оценочной деятельности; улучшение макроэкономической ситуации в стране и, как следствие, появление значительного дефицита жилой недвижимости будут способствовать повышению спроса.

Главными задачами для банков и других финансовых учреждений являются: восстановление прежних объемов ипотечного кредитования, снижение стоимости ипотеки для населения и сокращение посреднических услуг. Российское ипотечное кредитование постепенно выходит из кризисного состояния, о чем свидетельствует первый квартал 2010 года и оптимистические прогнозы специалистов в отношении ипотечного рынка. В условиях финансовой нестабильности развитие и совершенствование рынка ипотечного кредитования позволит существенно повысить уровень социально-экономического развития государства, приведет к ослаблению социальной напряженности и росту качества жизни населения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>
2. Официальный сайт Банка России. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/statistics/> .htm
3. Официальный сайт Аналитического Центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации – Режим доступа: <http://www.rusipoteka.ru>
4. Официальный сайт Национальной единой риэлторской сети. – Режим доступа: <http://news.ners.ru/mortgage-and-cooperation/v-gorode-vesna-v-ipoteke-tozhe.html>