Babr24.com

Автор: Алексей Виноградов © РосБизнесКонсалтинг СТРАНА , РОССИЯ 3434 08.09.2004, 09:37 145

Жилищная революция произойдет "неофициально"

Объем жилищного кредитования в России возрастет к 2010 г. в 30 раз. Об этом заявил на Банковском форуме в Нижнем Новгороде президент Европейского трастового банка Андрей Крысин.

По его словам, такой прогноз подтверждается нынешней бурной динамикой развития ипотечного кредитования. Несмотря на то что названная цифра сочетается с показателями правительственного прогноза, аналитики предпочитают держаться более осторожных оценок.

«Да, рост в 30 раз – это известный официальный прогноз, – рассказал RBC daily аналитик Центра развития Дмитрий Лепетиков, – и он вполне может быть оправдан, так же как и наоборот. Все зависит от базового уровня, который принимается в расчет. По нашим данным, к настоящему моменту официальных ипотечных кредитов, то есть под залог жилья, выделено на сумму примерно 15 млрд руб. Если рассматривать динамику этого процесса, то прирост за последние два года существенный, хотя, может, и не столь значительный, чтобы говорить о тридцатикратном увеличении объемов соответствующего кредитования в ближайшие шесть лет». Однако, отмечает г-н Лепетиков, «есть и другие цифры, которые говорят, что уже сейчас реальное развитие ипотеки пошло значительно дальше. Например, согласно опросам, половина всех выделенных населению кредитов идет на улучшение жилищных условий, а это значит, что ипотека развивается неофициальным путем, когда залогом по кредитному договору выступает не жилье, а что-то другое, к примеру средства поручителя. Конечно, говорить о том, что половина потребительских кредитов в действительности относится к ипотечным, чересчур, необходимо иметь в виду существенные в данном случае погрешности опросов. Но не удивлюсь, если реальная цифра будет в 2-3 раза выше, чем 15 млрд руб.».

«По нашим данным, за последний год объем ипотечного кредитования по стране удвоился, достигнув 500 млн долл., – сказал RBC daily эксперт ИК «Тройка Диалог» Сергей Донской, – и можно говорить, что при существующих темпах к 2010 г. эта цифра увеличится раз в 15. Но это консервативный прогноз. Опыт стран Центральной и Восточной Европы, где была проведена банковская реформа и приняты законы по развитию ипотеки, показывает, что темпы могут быть и более быстрыми. Все зависит от проведения этих реформ и законов в жизнь». По словам г-на Донского, по мере развития рынка на нем будет возрастать конкуренция и, соответственно, будут улучшаться условия кредитования. Уже сейчас, например, процентные ставки по договорам кредитования находятся на уровне 12%, что ниже, чем несколько лет назад. И дальше, по всей видимости, будут уменьшаться до американских стандартов, способствуя привлечению все большей массы клиентов. Но многое еще, безусловно, будет зависеть от темпов увеличения реальных доходов населения».

С оценками состояния ипотечного дела сейчас и в ближайшем будущем действительно не все просто. Один из оптимистических сценариев экономического развития правительства предполагал, что уже к 2010 г. каждая российская семья может быть обеспечена отдельным жильем, впрочем, и правительство посчитало такой прогноз слишком радужным. Сказался, вероятно, исторический опыт: некогда Михаил Горбачев обещал гражданам Советского Союза решить квартирную проблему к 2000 г., но обещания оказались не выполнены, несмотря на то что объемы жилищного строительства, в том числе по РСФСР, были куда выше нынешних. Сейчас точных прогнозов, когда будет решен «проклятый вопрос», предпочитают не делать, говоря лишь о возможных темпах снижения его остроты.

По словам президента фонда «Институт экономики города» Надежды Косаревой, сейчас доля населения, способного приобрести квартиру в кредит, может оцениваться в 10%. А к 2010 г., возможно, увеличится до 30%. Это все равно меньше, чем доля тех, кто нуждается в улучшении жилищных условий (таких в стране, согласно опросам, порядка 50%). И при том это трехкратный рост, а не тридцатикратный, хотя надо учитывать, что «те, кто могут» участвовать в ипотечных программах, и «те, кто в них участвует», – это далеко не одно и то же. Согласно сведениям губернатора Северной столицы Валентины Матвиенко, в 2001-2003 гг. в Петербурге было заключено всего 400 ипотечных договоров на сумму всего 7 млн руб. Представители банков и АИЖК стали опровергать приведенные цифры, утверждая, что в реальности все гораздо лучше. То есть количество

договоров надо считать тысячами, а их финансовый эквивалент – многими миллионами, причем не рублей, а долларов (только один из банков якобы выдал за указанное время жилищных кредитов на 10 млн долл.). В Москве на начало года число соответствующих договоров исчислялось, по одним данным, в 3 тыс., по другим – в 6 тыс. Но в любом случае это очень мало и безумно далеко от 10% – что по крупным городам, что по стране в целом.

Аналитики считают, что потенциал российского рынка жилищного кредитования очень велик, однако раскрытие этого потенциала будет зависеть от многих факторов. В частности, принятый недавно «жилищный пакет» поправок к законам уже способствовал некоторому подъему интереса банков к этой сфере деятельности в силу заложенного в этом пакете снижения банковских рисков. Однако пока это снижение недостаточно, чтобы можно было говорить об «ипотечной революции». «Происходящий на наших глазах рост жилищного кредитования пока весьма относителен, то есть происходит относительно очень маленькой базы, – полагает Дмитрий Лепетиков. – Реальная жилищная революция будет обусловлена созданием совсем другой базы, как социальной в лице среднего класса, так и финансовой, то есть созданием прочной, надежной банковской системы. И того и другого мы пока не наблюдаем».

Автор: Алексей Виноградов © РосБизнесКонсалтинг СТРАНА , РОССИЯ 3434 08.09.2004, 09:37 145
URL: https://babr24.com/?ADE=15271 Bytes: 5595 / 5595 Версия для печати

Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- *Телеграм*
- *ВКонтакте*

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

Подробнее о размещении

Отказ от ответственности

Правила перепечаток

Соглашение о франчайзинге

Что такое Бабр24

Вакансии

Статистика сайта

Архив

Календарь

Зеркала сайта