Сахарова Л.А.
канд. экон. наук, профессор

Ночевкина Т.А.
преподаватель кафедры «Финансовый менеджмент» Дальневосточного государственного технического рыбохозяйственного университета
3011978@mail.ru

Оцениваем региональный ипотечный рынок

системный подход к определению типа развития региональных ипотечных рынков

Аннотация

В статье рассматривается возможность оценки уровня развития региональных ипотечных рынков на основе анализа состояния региональных рынков капитала, недвижимости и труда.

Различие условий социально-экономического развития регионов определяет неоднородность развития ипотечного кредитования в России. Рынок ипотечного кредитования на региональном уровне характеризуется одноуровневой структурой, так как эмиссии и обращения ценных бумаг с ипотечным покрытием, определяющих второй уровень рынка, на нем не осуществляются.

Уровень развития системообразующих рынков

Основная причина, помимо мирового финансового кризиса, сдерживающая развитие вторичного регионального ипотечного рынка, заключается в том, что пул закладных, являющийся обеспечением по ценным бумагам, должен включать в себя однородные по объему, сроку и доходности кредиты, регионально деффиренцированные. Присутствие в портфеле кредитов, обеспечением по которым является недвижимость, расположенная

ранжирование региональных ипотечных рынков по конкретным типовым характеристикам позволит выявить факторы, которые являются ключевыми

система определения типа регионального рынка ипотечного кредитования может быть построена на основе оценки уровня развития системообразующих рынков

в разных регионах, не позволяет отнести пулы закладных и выпускаемые на их основе ценные бумаги к инструментам регионального рынка, так как стираются черты принадлежности к конкретному региону.

Ранжирование региональных ипотечных рынков по конкретным типовым характеристикам позволит выявить факторы, которые являются ключевыми, что позволит организовать систему трансферта технологий, способствующих устойчивому развитию ипотеки, между регионами.

Система определения типа регионального рынка ипотечного кредитования может быть построена на основе оценки уровня развития системообразующих рынков:

– регионального рынка капитала;

– регионального рынка недвижимости;

– регионального рынка труда.

Для ранжирования регионов необходимо построить трехфакторную модель (по количеству рынков, лежащих в основе формирования ипотечного рынка).

$$K = f(x_i) \ , \qquad (1)$$

где x_i – показатель, отражающий состояние *i*–го рынка с точки зрения обеспечения развития ипотечного кредитования;

i – соответствует числу рынков, являющихся основой для формирования ипотечного рынка;

$x = 1$, если состояние рынка способствует развитию ипотечного кредитования в регионе;

$x = 0$, если состояние рынка не способствует развитию рынка ипотечного кредитования в регионе.

Наличие трех системообразующих рынков, позволяет определить девять возможных комбинаций состояний развития ипотечного рынка региона (*см. табл. 1 на с. 165*).

Характеристики региональных рынков ипотечного кредитования

Полученное многообразие характеристик развития региональных рынков ипотечного кредитования

наличие трех системообразующих рынков, позволяет определить девять возможных комбинаций состояний развития ипотечного рынка региона

Таблица 1

Комбинация состояний развития регионального ипотечного рынка

Значение индекса	Характеристика состояния рынка ипотечного кредитования
К (1;1;1)	Состояние развития рынков капитала, недвижимости и труда способствует формированию ипотечного рынка
К (0;1;1)	Формирование ипотечного рынка сдерживается недостаточным развитием рынка капитала
К (1;0;1)	Формирование ипотечного рынка сдерживается недостаточным развитием рынка недвижимости
К (1;1;0)	Формирование ипотечного рынка сдерживается недостаточным развитием рынка труда
К (0;0;1)	Формирование ипотечного рынка невозможно ввиду недостаточного развития рынков капитала и недвижимости
К (0;1;0)	Формирование ипотечного рынка невозможно ввиду недостаточного развития рынков капитала и труда
К (1;0;0)	Формирование ипотечного рынка невозможно ввиду недостаточного развития рынков недвижимости и труда
К (0;0;0)	Формирование ипотечного рынка невозможно ввиду недостаточного развития базовых составляющих показателей (рынков капитала, недвижимости и труда)

позволяет отнести конкретный рынок к определенному типу развития:

1) регионов с недостаточных развитием одного из базовых рынков – в группу, характеризующуюся замедленным развитием ипотечного рынка;

2) регионов с недостаточным развитием двух базовых составляющих – в группу, характеризующуюся наличием предпосылок для развития ипотечного рынка, но отсутствием самого рынка.

Наглядно характеристики типов региональных рынков ипотечного кредитования по комбинациям значений индекса К представлены в *табл. 2 на с. 166*.

Основной проблемой при реализации данного подхода к системе определения типа регионального ипотечного рынка является установление критериев, позволяющих охарактеризовать состояние рынков недвижимости, труда и капитала как способствующих или не способствующих развитию ипотечного кредитования.

Система относительных показателей

В основу определения критериев должна быть положена система относительных показателей, позволяющих охарактеризовать уровень развития объекта – самого рынка.

Таблица 2

Типы региональных рынков ипотечного кредитования

Значения индекса	Тип ипотечного рынка	Характеристика рынка
K (1;1;1)	A	Развитие (динамичное, опережающее)
K (1;1;0), K(1;0;1), K (0;1;1)	B	Замедленное развитие
K (1;0;0), K(0;1;0), K (0;0;1)	C	Догоняющий тип развития рынка
K (0;0;0)	Д	Отсутствие рынка

Рынок капитала должен быть представлен следующими данными:
1) число кредитных институтов, предлагающих ипотечные кредиты;
2) коэффициент доступности ресурсов, рассчитывается как отношение платежа по кредиту и заработной платы и характеризует потенциальную возможность использования ипотеки в качестве финансового инструмента в приобретении недвижимости;
3) коэффициент спроса на кредитные ресурсы, отражает уровень доверия к ипотечному кредитованию и его востребованность как источника финансирования.
Для рынка недвижимости возможно использование следующих показателей:
1) темп роста строительства жилья, который позволяет оценить формирование потенциальных предметов залога;
2) коэффициент спроса на жилье в регионе, который показывает степень отклонения фактического объема жилищного фонда от требуемого;
3) коэффициент удовлетворенности спроса на жилье в регионе, который определяет степень отклонения фактически введенного в действие объема жилищного фонда от имеющегося фактического спроса на жилье.
Для рынка труда необходимо использовать следующие данные:
1) численность населения и доля среднего класса, позволит определить число потенциальных ипотечных заемщиков;

предлагаемый подход … позволит обозначить факторы, сдерживающие развитие ипотеки, которые могут быть скорректированы посредством разработки определенных мероприятий, проведенных на уровне региона

2) величина средней заработной платы, дает возможность оценить коэффициент доступности жилья, один из основных ключевых показателей потенциала развития ипотечного рынка.

Предлагаемый подход с использованием системы определения типа регионального рынка позволит обозначить факторы, сдерживающие развитие ипотеки, которые могут быть скорректированы посредством разработки определенных мероприятий, проведенных на уровне региона, в отличие от макроэкономических. Практическая значимость разработки системы определения типа с присвоением класса, группы или вида состоит в том, что она может служить контуром, в рамках которого должен проводиться предварительный анализ при разработке концепций регионального развития ипотечного рынка.

Ключевые слова:
ипотечное кредитование;
рынок;
оценка

Keywords:
mortgages;
market;
assessment

рп

Sakharova L.A.
Cand. of Econ. Sci., professor
Nochevkina T.A.
lecturer at «Financial Management» Department, Far Eastern State Technical Fisheries University

Evaluating the regional real estate market

A systematic approach to determining the type of regional development of hypothecary markets

Annotattion

This article discusses the possibility of evaluating the level of development of regional hypothecary markets based on analysis of regional capital markets, real estate and labor.