потенциал российских регионов в сфере ипотечного кредитования

Аннотация

В статье анализируется потенциал ипотечного жилищного кредитования в субъектах Российской Федерации. Выделены группы российских регионов, объединенных по признаку потенциала, даны рекомендации о формах осуществления кредитования для каждой из групп

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, региональный потенциал, кластерный анализ, региональные рынки, сглаживание региональных различий

Ивашков Александр Олегович
аспирант кафедры финансов и кредита, Волжский университет имени В.Н. Татищева, г. Тольятти
ivashkov-oleg@yandex.ru

Проблема обеспечения граждан жильем остается в нашей стране одной из самых острых. Кроме этого, возможности россиян по использованию услуг ипотечного кредитования, а, следовательно, по улучшению своих жилищных условий, имеют существенные различия по территории нашей страны. Рынки ипотечного жилищного кредитования активно функционируют только в ряде регионов России (Москва, Московская область, Тюменская область, Санкт-Петербург). Эта группа субъектов федерации во многом определяет положительную динамику роста рынка ипотечного жилищного кредитования России.

Динамика рынка ипотечного кредитования

Наблюдаемое в период с 1 января 2007 г. по 1 января 2009 г. существенное увеличение объемов российского ипотечного рынка происходило в основном за счет активного развития ипотечного жилищного кредитования в регионах данной группы. За указанный период рост задолженнос-

ти по ипотечным жилищным кредитам составил в нашей стране 823 202,5 млн руб. Более 35% этого роста (284 335,7 млн руб.) обеспечили Москва, Московская область, Тюменская область и Санкт-Петербург.

На текущем этапе неудовлетворенный платежеспособный спрос на ипотечные жилищные кредиты в регионах-лидерах в области ипотечных операций еще очень велик. Следовательно, в настоящий момент потребность в формировании и развитии новых рынков сбыта для ипотечного бизнеса отсутствует [2].

Однако в ближайшие несколько лет потенциал в сфере ипотечной деятельности регионы-лидеры могут частично исчерпать. Крупные региональные рынки начнут терять свою роль в общероссийской системе ипотечного жилищного кредитования. Уже на протяжении 2006–2010 гг. наблюдалось заметное снижение дифференциации развития рынка ипотеки в субъектах федерации. За этот период роль регионов-лидеров на ипотечном жилищном рынке существенно уменьшилась.

Однако такая тенденция как снижение дифференциации развития сопровождается замедлением темпов роста ипотечного жилищного рынка. За 2006 год объем ипотечной задолженности по России вырос в 4,43 раза, за 2007 год – в 2,61 раза, а за 2008 год – всего в 1,73 раза [4]. Снижение темпов роста ипотечного рынка, наблюдаемое в период 2006–2008 гг., происходило по мере насыщения спроса на ипотечные жилищные кредиты в регионах-лидерах, исчерпания их потенциала для развития ипотечного жилищного кредитования.

Возможный уровень развития ипотечных операций в регионах

Таким образом, для составления прогноза развития российского рынка ипотечных жилищных кредитов необходимо исследовать региональный ипотечный потенциал, являющийся основой для развития жилищного кредитования в субъектах федерации. Ипотечный потенциал региона представляет собой имеющиеся у субъекта федерации возможности, которые могут быть использованы для развития ипотечного кредитования [3].

в среде японских менеджеров бытует мнение: если менеджер не может развернуть систему 5S – то он не может ничего, если сможет сделать это – он сможет все

рынки ипотечного жилищного кредитования активно функционируют только в ряде регионов России (Москва, Московская область, Тюменская область, Санкт-Петербург)

Необходимость проведения анализа регионального потенциала для развития ипотечного жилищного кредитования продиктована, в первую очередь, теми диспропорциями в уровне развития ипотечных отношений и механизмов, которые сложились между субъектами федерации, и негативными тенденциями, связанными с замедлением темпов роста российского ипотечного жилищного рынка.

В количественном выражении региональный потенциал для развития ипотечного жилищного кредитования представляют собой возможный уровень развития ипотечных операций в том или ином регионе, то есть возможный объем выдачи ипотечных жилищных кредитов [1].

Региональный потенциал ипотеки предопределяется множеством различных факторов, которые получают количественное выражение через следующую группу показателей (*см. табл.1 на с. 101*).

Применение кластерного анализа позволило выявить следующие группы регионов, объединенных по признаку уровня ипотечного потенциала (*см. табл. 2 на с. 102*). Кластерный анализ проводился с помощью итеративного метода k-средних (k-means clustering), реализуемого в программе STATISTICA.

Знания о потенциальных резервах в ипотечной сфере, скрытых в том или ином российском регионе, необходимы, в первую очередь, двум основным группам субъектов рынка жилищной ипотеки:

– органам государственной власти на федеральном уровне и на уровне субъектов федерации при реализации жилищной политики;

– институтам жилищного кредита при разработке и внедрении коммерческих ипотечных программ.

Уровни ипотечного потенциала и формы кредитования

В регионах с очень высоким и высоким ипотечным потенциалом (первый и второй кластеры) акцент необходимо делать на развитие банковской модели ипотеки. В субъектах федерации, имеющих возможности в области жилищной ипотеки на уровне выше среднего и среднем уровне (третий и четвертый кластеры), следует концентрироваться на формировании небанковских форм

ипотечного жилищного кредитования. На территориях России, где зарегистрирован потенциал для развития ипотечного жилищного кредитования на уровне ниже среднего и низком уровне (пятый и шестой кластеры), особое развитие должна получить социальная модель ипотечного жилищного кредитования.

Для коммерческих банков определение уровня ипотечного потенциала является обязательным мероприятием при принятии управленческих решений, связанных с созданием в конкретном регионе своей филиальной сети или с открытием

Таблица 1

Показатели для оценки и анализа потенциала субъектов федерации в области развития ипотечного жилищного кредитования

Показатели для оценки и анализа регионального потенциала ипотеки	Информация, которую заключают в себе показатели
1. Валовой региональный продукт на душу населения, руб.	Характеризуют общеэкономическое состояние и инвестиционный потенциал региона
2. Инвестиции в основной капитал на душу населения, руб.	
3. Отношение объема задолженности по ипотечным жилищным кредитам к валовому региональному продукту, %	Показывает достигнутый уровень развития ипотечного жилищного кредитования в регионе
4. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя, кв. м.	Отражает спрос на объекты жилищной недвижимости, а, следовательно, и на ипотечные жилищные кредиты в регионе
5. Коэффициент доступности жилья с учетом потребительских расходов, лет	Заключает в себе информацию о доступности приобретения жилых объектов в регионе
6. Ввод в эксплуатацию жилых помещений на 1000 человек населения, кв. м.	Показывает активность строительных компаний региона в области жилищного строительства
7. Коэффициент сберегательной активности граждан (отношение вкладов на душу населения к среднедушевым среднемесячным денежным доходам), руб.	Служит отражением культуры сберегательного поведения населения
8. Совокупный индекс обеспеченности банковскими услугами, безразм. (рассчитывается ЦБ РФ)	Показывает уровень развития региональной банковской системы

* *Источник:* составлено автором

Таблица 2

Классификация регионов РФ по уровню потенциала для развития ипотечного жилищного кредитования за 2008 год

№ группы	Уровень ипотечного потенциала	Наименование регионов
1-я группа, 4 региона	очень высокий	Тюменская обл., Сахалинская обл., г. Москва, г. Санкт-Петербург
2-я группа, 6 регионов	высокий	Московская обл., Р. Татарстан, Белгородская обл., Липецкая обл., Калининградская обл., Ленинградская обл.
3-я группа, 10 регионов	выше среднего	Краснодарский кр., Новосибирская обл., Самарская обл., Чувашская Р., Ростовская обл., Волгоградская обл., Ставропольский кр., Алтайский кр., Р. Марий Эл, Калужская обл.
4-я группа, 22 региона	средний	Р. Коми, Хабаровский кр., Челябинская обл., Свердловская обл., Р. Башкортостан, Томская обл., Удмуртская Р., Пермский кр., Омская обл., Оренбургская обл., Ульяновская обл., Приморский кр., Красноярский кр., Иркутская обл., Кемеровская обл., Кировская обл., Архангельская обл., Астраханская обл., Р. Карелия, Р. Саха (Якутия), Р. Хакасия, Амурская обл.
5-я группа, 22 региона	ниже среднего	Костромская обл., Новгородская обл., Брянская обл., Тамбовская обл., Р. Адыгея, Р. Мордовия, Нижегородская обл., Владимирская обл., Курская обл., Саратовская обл., Воронежская обл., Ивановская обл., Рязанская обл., Смоленская обл., Тверская обл., Ярославская обл., Пензенская обл., Тульская обл., Вологодская обл., Р. Северная Осетия, Орловская обл., Псковская обл.
6-я группа, 14 регионов	низкий	Мурманская обл., Камчатский кр., Магаданская обл., Р. Тыва, Р. Дагестан, Р. Ингушетия, Кабардино-Балкарская Р., Р. Калмыкия, Карачаево-Черкесская Р., Р. Алтай, Курганская обл., Р. Бурятия, Забайкальский кр., Еврейская АО.

* *Источник:* авторская разработка

в уже имеющихся филиалах отделов по ипотечному жилищному кредитованию.

Знания об ипотечном потенциале российских регионов должны учитываться при реализации мероприятий по решению одной из главных задач государства, заключающейся в сглаживании сущес-

твующих региональных различий в жилищной сфере и необходимости обеспечения всего населения России равными возможностями по использованию услуг ипотечного кредитования.

ипотечный потенциал региона представляет собой имеющиеся у субъекта федерации возможности, которые могут быть использованы для развития ипотечного кредитования

Литература

1. Ерошенков К.М. Измерение регионального потенциала ипотеки // Микроэкономика. – 2008. – № 2. – С. 15–20.
2. Каменецкий М.И. Ипотечное кредитование на рынке жилья (народнохозяйственный и региональный аспекты) / М.И. Каменецкий, Л.В. Донцова, С.П. Печатникова. – М.: Дело и Сервис, 2006. – С. 91.
3. Левина Л.И. Ипотечный потенциал региона как интегрированный показатель доступности жилищного кредитования // Экономические науки. – 2007. – № 10 (35). – С. 289–292.
4. Сайт ЦБ РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cbr.ru.

pn

Alexander O. Ivashkov
Postgraduate Student, Chair of Finance and Credit, Volzhsky University named after V.N. Tatischev, Togliatti

The Potential of Russian Regions in Mortgage Lending

Abstract

The article examines the potential of residential mortgage lending in the regions of the Russian Federation. The author distinguishes groups of Russian regions united on the basis of their mortgage potential level and gives recommendations on the directions of lending for each group.

Keywords: residential mortgage lending, regional potential, cluster analysis, regional markets, smoothing regional differences