

Анализ и прогнозирование региональных различий в развитии рынка ипотечных кредитов

А.А. Туманов



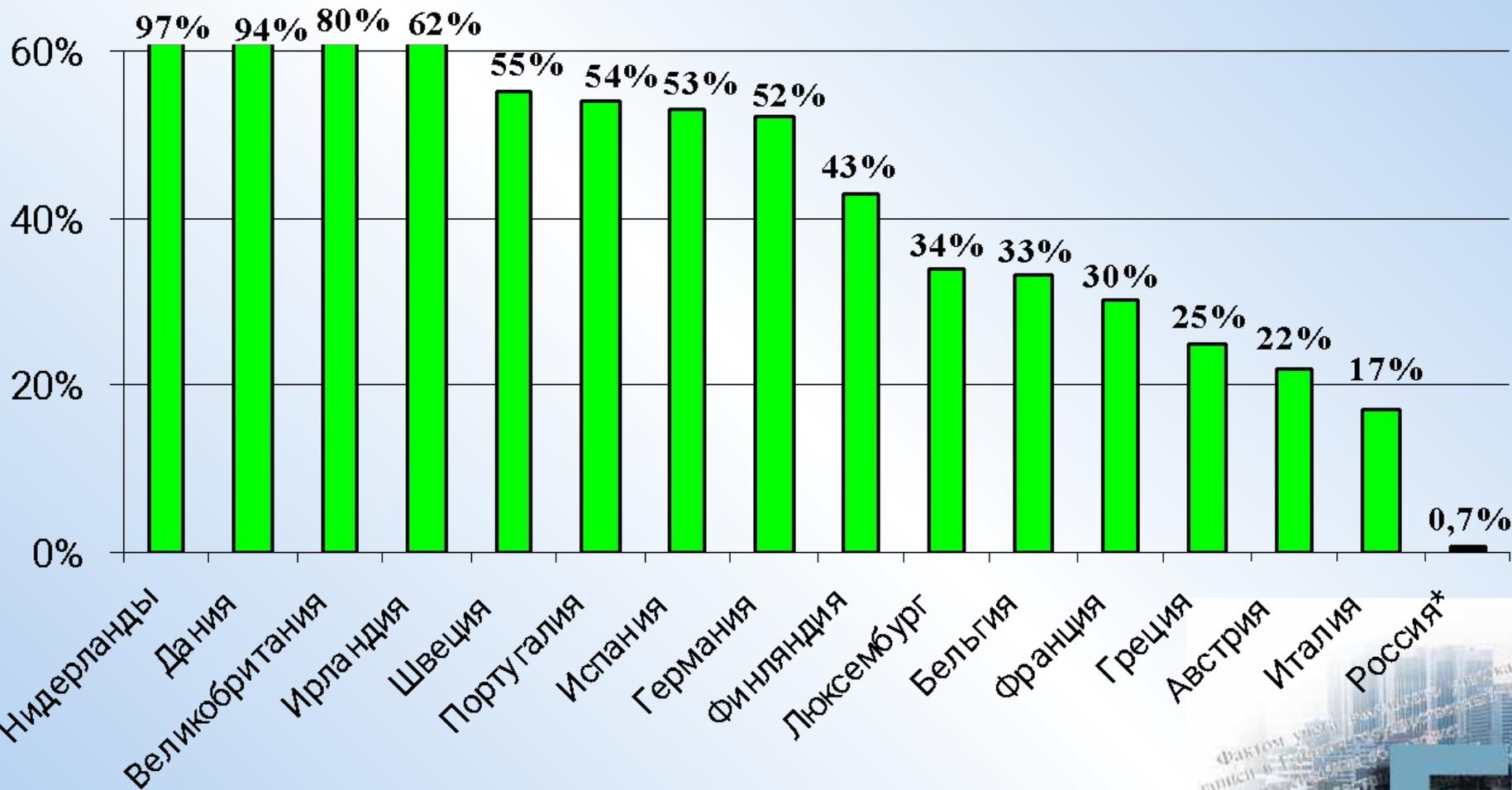
Задолженность по ипотечным кредитам населению



Источник: данные ЦБ РФ



Задолженность по ипотечным кредитам в России и европейских странах в 2005 г.



* Прогнозная оценка на конец 2006 г.

Источник: данные Европейской ипотечной федерации



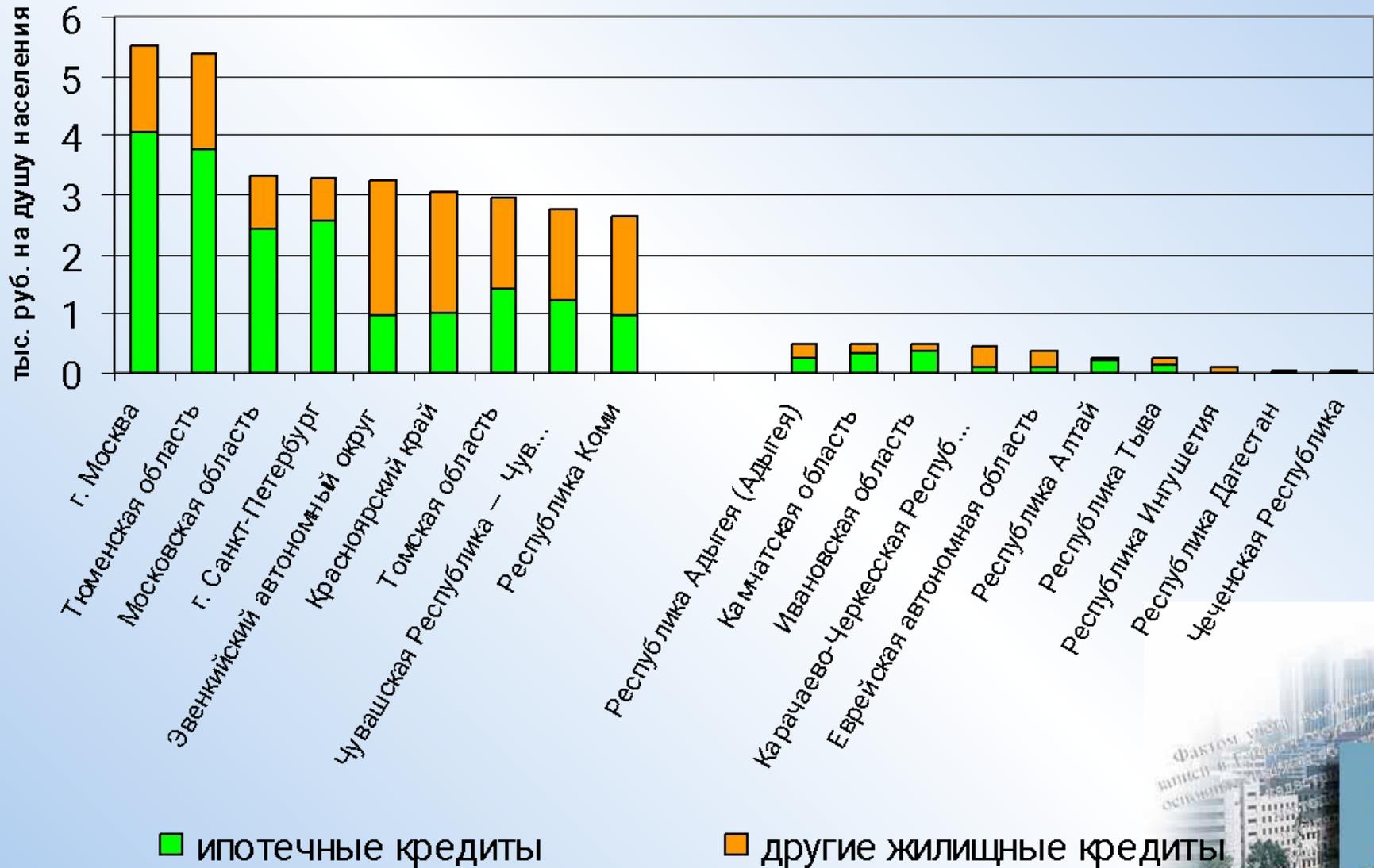
Высокая дифференциация объемов кредитования

	Доля в задолженности по жилищным кредитам	Доля в задолженности по ипотечным кредитам	Доля населения
Россия	100%	100%	100%
Центральный ФО	37,8%	41,9%	26,2%
Северо-западный ФО	10,6%	10,9%	9,5%
Южный ФО	6,2%	5,0%	16,0%
Приволжский ФО	16,5%	13,7%	21,4%
Уральский ФО	11,9%	13,6%	8,6%
Сибирский ФО	14,9%	12,6%	13,8%
Дальневосточный ФО	2,1%	2,3%	4,6%

Источник: данные Росстата и ЦБ РФ



Регионы-лидеры и регионы-аутсайдеры по объемам жилищного кредитования



Источник: данные Росстата и ЦБ РФ



Ключевые факторы, способствующие развитию ипотеки в регионах

- Уровень доходов населения
- Активность региональной администрации в формировании программ ипотечного кредитования
- Развитость банковской и финансовой инфраструктуры
- Наличие регионального оператора и/или сервисного агента единой унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов
- Степень развития строительной отрасли (наличие жилья, которое можно приобретать с использованием механизмов ипотечного кредитования)



Угроза насыщения рынков в регионах-лидерах

- Может привести к замедлению развития ипотечного кредитования в России в целом
- Первый признак - обострившаяся до предела борьба между банками за клиента:
 - упрощение процедур получения кредита и наличие схожих по условиям программ ипотечного кредитования во многих банках
 - **снижение практически до 0 требований к первоначальному взносу**



Вероятность дефолта по ипотечному кредиту при доле кредита в стоимости приобретаемого жилья (LTV), превышающей 80% (80% = 1)

Источник данных	80% LTV	85% LTV	90% LTV	95% LTV
США (Mortgage Info. Corp.)	1,0	2,53	2,30	4,38
Канада (GE Mortgage Insurance)	1,0	нет данных	4,08	10,63
Австралия (GE Mortgage Insurance)	1,0	1,92	2,34	10,63
Великобритания (GE Mortgage Insurance)	1,0	1,30	2,02	10,07
Канада (Mortgage Insurance Corporation)	1,0	1,99	3,45	7,69



Дифференцированная политика по развитию ипотечного кредитования в регионах

- Группа 1. Регионы с высокоразвитым рынком ипотечного кредитования.
- Группа 2. Регионы с развитым или активно развивающимся рынком ипотечного кредитования.
- Группа 3. Регионы с развивающимся рынком ипотечного кредитования.
- Группа 4. Регионы с неразвитым рынком ипотечного кредитования.



Показатели для классификации регионов

- объем задолженности по кредитам на приобретение жилья (руб. на душу населения)
- доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам, рефинансированных АИЖК, в общем объеме задолженности по ипотечным жилищным кредитам (%)
- индекс доступности приобретения жилья (%)
- показатель комплексной оценки развития субъекта РФ



Правила классификации регионов

	Группа 1	Группа 2	Группа 3	Группа 4
объем задолженности по кредитам на приобретение жилья	> среднего по России	> 50% от среднего по России	>30% от среднего по России	
доля задолженности по ипотечным жилищным кредитам, рефинансированных АИЖК	< 40%			
индекс доступности приобретения жилья	> 90%	> 60%	> 40%	
показатель комплексной оценки развития субъекта РФ	уровень развития высокий или выше среднего	уровень развития высокий, выше среднего, средний или ниже среднего		



Распределение задолженности по ипотечным кредитам по группам регионов

	Количество субъектов РФ	Задолженность по ипотечным кредитам			Доля населения, %
		млн. руб.	% от общей задолженности	руб. на 1 чел.	
Группа 1	7	66 319	41%	2 794	17%
Группа 2	28	66 061	41%	1 093	42%
Группа 3	28	24 896	16%	571	31%
Группа 4	15	3 092	2%	210	10%



Государственная поддержка по развитию ипотечного кредитования в разных группах регионов

Группа регионов	Субъекты РФ	Основные направления политики
Регионы с высокоразвитым рынком ипотечного кредитования	Москва Тюменская область Томская область Республика Коми ...	Развитие рынка ипотеки без государственной поддержки
Регионы с развитым или активно развивающимся рынком ипотечного кредитования	Красноярский край Чувашская Республика Республика Хакасия ...	Для успешного развития ипотечного кредитования желательна небольшая поддержка государства
Регионы с развивающимся рынком ипотечного кредитования	Владимирская область Ленинградская область Магаданская область Мурманская область Ростовская область Сахалинская область Хабаровский край ...	Необходима существенная государственная поддержка с особым вниманием к регионам с незначительной долей кредитов, рефинансированных АИЖК
Регионы с неразвитым рынком ипотечного кредитования	Ивановская область Кабардино-Балкарская республика Чеченская республика ...	Создание условий для развития ипотечного кредитования



Прогнозируемое распределение задолженности по ипотечным кредитам на 1.01.2011 г. по группам регионов

	Задолженность по ипотечным кредитам, % от общей задолженности	Доля населения, %
Группа 1	33%	17%
Группа 2	42%	42%
Группа 3	21%	31%
Группа 4	4%	10%

